



Élaboration du PLUi prescrite par délibérations du Conseil Communautaire des 26/11/2015 et 01/06/2017

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	
1.	Notice complémentaire au rapport de présentation

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES	3
A. Maître d'ouvrage et responsable du projet	5
B. Le document d'urbanisme en vigueur	5
C. L'objet du présent dossier de modification simplifiée.....	5
D. La procédure de modification simplifiée.....	6
1. Justification et contenu de la procédure	6
2. Le déroulement de la procédure	7
3. Le contenu du dossier de modification simplifiée	8
E. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée	9
 Partie 1 La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	 11
A. la suppression et les corrections mineures d'emplacements réservés	13
1. Les emplacements réservés à supprimer	14
2. Les emplacements réservés à reprendre sur les documents graphiques	32
3. Les emplacements réservés dont le libellé doit être corrigé	36
B. La correction d'erreurs matérielles qui ont pu être commises lors de l'élaboration du PLUi-HD	38
1. La correction d'une erreur matérielle à Boulazac-Isle-Manoire (Zone d'Activités Économiques du Suchet)	40
2. La correction d'une erreur matérielle à Boulazac-Isle-Manoire (Zone d'Activités Économiques de Grand Font)	41
3. La correction d'une erreur matérielle à Champcevinel	43
4. La correction d'une erreur matérielle à Veyrines-de-Vergt	46
5. La correction d'une erreur matérielle à Coursac	48
6. La correction d'une erreur matérielle à Bassillac-et-Auberoche	50
7. La correction systématique des erreurs concernant l'implantation de constructions en secteur Ap et Np (ajout à la suite de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée)	51
C. Le changement de destination de bâtiments situés en zones agricole ou naturelle.....	76
1. Rappel des principes	76
2. Les changements de destination retenus	77
D. Les compléments apportés aux annexes du dossier de PLUi-HD	119
1. Les compléments apportés à l'annexe 7.1 « Servitudes d'Utilité Publique »	119
2. Les compléments apportés à l'annexe 7.6 « Servitudes patrimoniales »	123
 Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	 125
A. Suppression et corrections mineures d'emplacements réservés	127
B. Correction des erreurs matérielles	128
3. Bassillac et Auberoche	128

4. Boulazac-Isle-Manoire	128
5. Champcevinel	129
6. Coursac	130
7. Veyrines-de-Vergt	131
8. La correction systématique des erreurs concernant l'implantation de constructions en secteur Ap et Np	131
C. Prise en compte des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination.....	132
D. Compléments apportés aux annexes du dossier de PLUi-HD.....	133

DISPOSITIONS GENERALES

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 dispose, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

A. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

Monsieur le Président : Jacques AUZOU

1, boulevard Lakanal BP 70171 - 24019 Périgueux cedex

Téléphone : 05.53.35.86.00

Courriel : contact@grandperigueux.fr

B. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019. Il s'applique à la totalité de son territoire communautaire.

A ce jour, ce document n'a fait l'objet que d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2020, la présente modification simplifiée n°2 est la seconde procédure destinée à en faire évoluer le contenu.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ayant une dimension Habitat et Déplacements (PLUi HD), se substitue donc au PLH (Programme Local de l'Habitat) et au PDU (Plan de Déplacements Urbains), dont la Communauté d'agglomération a également la responsabilité.

Enfin, la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Isle en Périgord** en cours d'élaboration. Ce document légal de planification n'est donc pas opposable à ce jour.

C. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier de modification simplifiée est motivé par le bilan de la première année de fonctionnement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a fait apparaître la nécessité de procéder à un ajustement de son contenu principalement lié à des questions de forme :

- La suppression et les corrections mineures d'emplacements réservés.
- La correction de la plupart des erreurs matérielles identifiées à ce jour qui ont pu être commises lors de l'élaboration du PLUi-HD.

- La prise en compte des bâtiments situés en zones agricole ou naturelle qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination prioritaire car faisant l'objet d'un projet à court terme.
- Les compléments apportés aux annexes du dossier de PLUi-HD.

D. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

- « Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).
- « Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
Soit de diminuer ces possibilités de construire.
Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » article L. 153-31 CU).

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLUI, consistant en des adaptations très limitées des pièces écrites et graphiques du règlement qui respectent les obligations définies ci-dessus et visent également à « la rectification d'erreurs matérielles », s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, c'est la **procédure de modification simplifiée** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur les communes concernées. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non.

Par décision KPP-2021-n°11191 en date du 28 juillet 2021, la MRAe a répondu que « le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLUi) présenté par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (24) n'est pas soumis à évaluation environnemental »¹

¹ On trouvera en annexe au présent dossier la demande au cas par cas et la décision de la MRAe.

2. Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération prescrivant la modification simplifiée.

2 – L'information du public préalable à la modification simplifiée

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, publication dans un journal, d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Affichage au siège de la Communauté d'agglomération du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

3 – La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation, pendant un délai d'un mois.

4 – L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du P.L.U.I. est approuvé par délibération du Conseil communautaire. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et les mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marquent l'achèvement de la procédure.

5 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de P.L.U.I. modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.

2.1 LA NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la communauté d'agglomération du Grand Périgueux a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-HD), le projet de modification par courrier recommandé aux PPA.

Deux avis ont été transmis à la Communauté d'agglomération. Il s'agit de ceux de :

- La Délégation territoriale vallée de l'Isle de la **Direction Départementale des Territoires de la Dordogne** : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, le 2 septembre 2021.

- La **Chambre d'Agriculture de la Dordogne** (Département Dynamiques Environnementales et Foncières : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, le 13 septembre 2021.

2.2 LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ont été mis à disposition du public pendant un mois, du lundi 11 octobre 2021 à 8h30 au mercredi 10 novembre 2021 à 18h00 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs, dans les Mairies concernées ainsi qu'au siège du Grand Périgueux, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les modalités de la mise à disposition ont été mises en œuvre dans le respect de la délibération de portée générale en date du 19 novembre 2020 « fixant les modalités de mise à disposition du public dans le cadre des modifications simplifiées du PLUI-HD ». Elles ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

51 observations toutes sources confondues ont été formulées par le public pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier.

2.2 L'APPROBATION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A l'issue de la mise à disposition, le Président en a présenté le bilan devant le Conseil communautaire du XXXX, qui en a délibéré et adopté le projet comportant les modifications suivantes pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée :

- **Suppression de la modification des 3 emplacements réservés : ER n°63 sur la commune de Boulazac Isle Manoire, ER n°13 sur la commune d'Atur, et ER n°5 sur la commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau.**
- **Suppression du remplacement de la servitude « espace boisé classé » sur la commune d'Annesse-et-Beaulieu par une protection au titre de l'article. L.151-19 du Code de l'urbanisme.**
- **Rajout de 4 fiches de demande de changement de destination de constructions en zones A ou N.**
- **Création de 10 pastillages « A » au sein de secteurs Ap sur les communes de Antonne-et-Trigonant, Château-l'Évêque, Champcevinel, Coursac, Fouleix, Le Change, Saint-Michel-de-Villadeix et Saint-Pierre-de-Chignac.**
- **Création de 28 pastillages « N » au sein de secteurs Np sur les communes de Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Bassillac et Auberoche, Boulazac Isle Manoire, Château-l'Évêque, Coursac, Razac-sur-l'Isle, Saint-Paul-de-Serre, Sarliac-sur-l'Isle, Savignac-Les-Églises et Val De Louyre et Caudeau.**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

3. Le contenu du dossier de modification simplifiée

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée comporte les pièces suivantes :

- Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLUI (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUI en vigueur.
- **Les différentes pièces du dossier de PLUI modifiées dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :
 - Des différentes planches du règlement graphique concernées.
 - De l'annexe 2 de la pièce n° 6.0 « règlement » : prescriptions relatives au patrimoine local (article L.151-19 du code de l'Urbanisme).
 - De l'annexe 1.3.a - changement de destination (article L. 151-11-2° du Code de l'urbanisme).
 - De l'annexe 7.1 - Servitudes d'Utilité Publique.
 - De l'annexe 7.2 - emplacements réservés.
 - De l'annexe 7.6 - servitudes patrimoniales.

E. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-45 et L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L. 153-48

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Partie 1

La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Il traitera successivement - :

- De la suppression et des corrections mineures d'emplacements réservés.
- De la correction de la plupart des erreurs matérielles identifiées à ce jour qui ont pu être commises lors de l'élaboration du PLUi-HD.
- De la prise en compte des bâtiments situés en zones agricole ou naturelle qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination prioritaire car faisant l'objet d'un projet à court terme.
- Des compléments apportés aux annexes du dossier (servitudes).

A. LA SUPPRESSION ET LES CORRECTIONS MINEURES D'EMPLACEMENTS RESERVES

Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts couvrent des emprises que le PLUI affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale¹ et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

La présente modification simplifiée prend en charge l'évolution des emplacements réservés sous plusieurs formes.

D'une part, depuis l'approbation du PLUI en vigueur, les différentes communes de la Communauté d'agglomération de Grand Périgueux, ou d'autres bénéficiaires, ont, soit fait jouer à leur profit les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés (ER) en se portant acquéreur des terrains couverts par lesdits emplacements réservés, soit ont renoncé à faire jouer ces prérogatives pour diverses raisons.

D'autre part, il est apparu des faits nouveaux ou ont été identifiées des erreurs matérielles qui imposent soit de revoir le dessin de ces emplacements réservés, soit d'en réécrire en partie la vocation ou le contenu.

¹ Notons toutefois que, conformément à l'article R. 151-38 du Code de l'Urbanisme, cette dernière disposition n'est utilisable que dans les zones urbaines.

Il est donc nécessaire de mettre à jour :

- D'une part, la **pièce graphique** concernée du règlement graphique du PLUI pour y supprimer ou corriger le dessin de cette prescription graphique.
- D'autre part, la **pièce 7.2. « emplacements réservés »**, tableau précisant la nature de l'opération portée par l'emplacement réservé et les caractéristiques de ce dernier (bénéficiaire, superficie) pour y mentionner que celui-ci est supprimé ou bien en corriger la nature ou les caractéristiques.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, **23 emplacements réservés** sont concernés dont :

- 17 doivent être supprimés.
- Un doit être redessiné partiellement.
- Un doit être recalé sur le plan.
- 4 doivent voir leur libellé être corrigé.

NOTA :

Pour faire suite aux observations de la Délégation territoriale vallée de l'Isle de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne, 3 modifications d'emplacements réservés, présentées initialement dans le dossier, en ont été retirées. Il s'agit

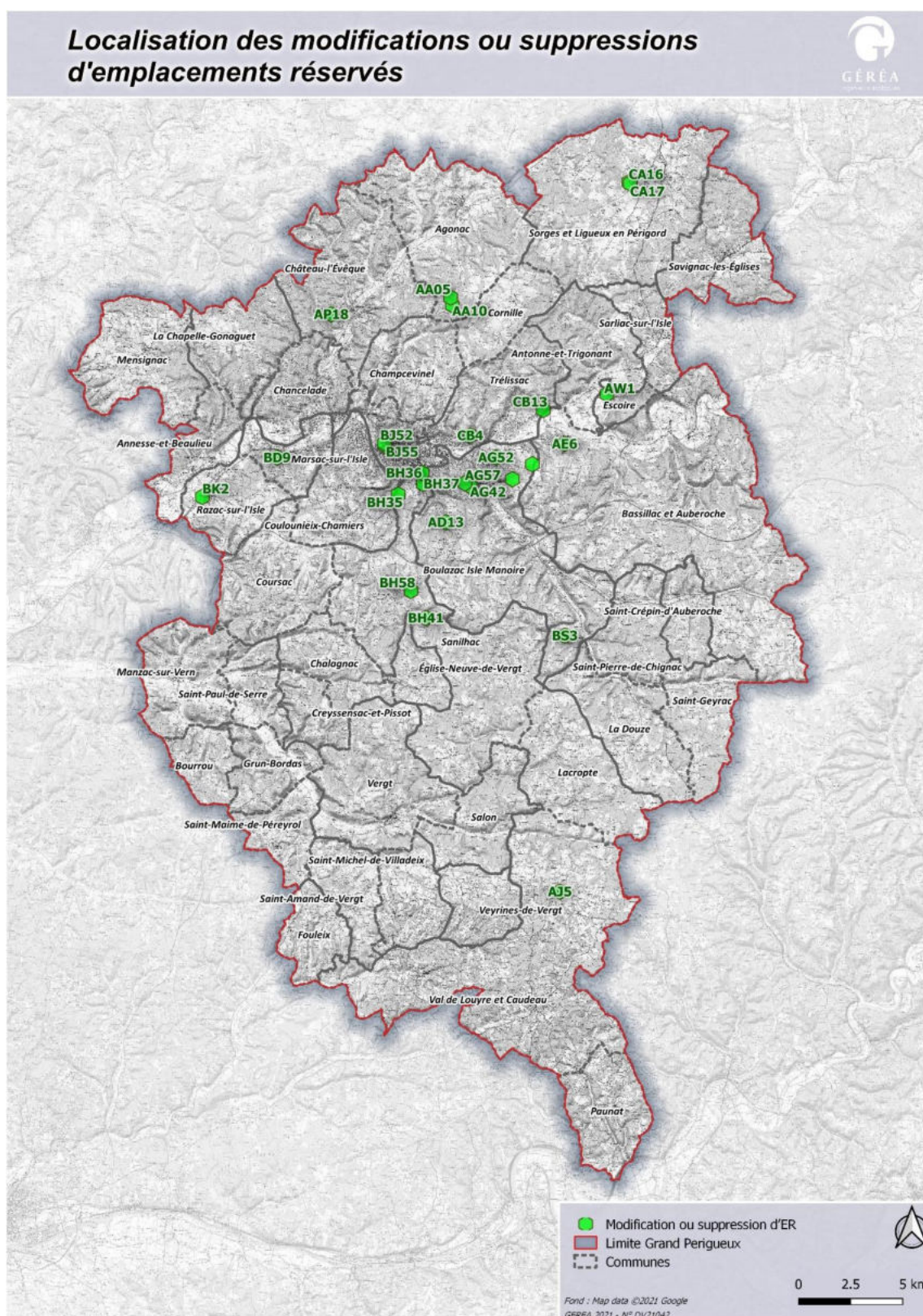
- L'ER n°63 sur la commune de Boulazac Isle Manoire.
- L'ER n°13 sur Atur, commune de Boulazac Isle Manoire.
- L'ER n°5 sur la commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau.

Ces évolutions engendrent une réduction des droits à construire et, légalement, la modification simplifiée ne peut pas porter ce type d'évolution qui nécessitent enquête publique dans le cadre d'une procédure de modification. La correction de ces emplacements réservés sera intégrée dans la modification n°3 du PLUI-HD du Grand Périgueux en cours d'études.

1. Les emplacements réservés à supprimer

Ces 17 emplacements réservés à supprimer se retrouvent sur 8 communes de la Communauté d'agglomération : Boulazac-Isle-Manoire, Château-l'Évêque, Escoire, Marsac-sur-l'Isle, Périgueux, Razac-sur-l'Isle, Sanilhac, Sorges-et-Ligueux et Trélissac.

On trouvera dans les pages suivantes les tableaux descriptifs de l'évolution des pièces du PLUI concernées ainsi que la justification de cette suppression pour chacun de ces emplacements réservés.



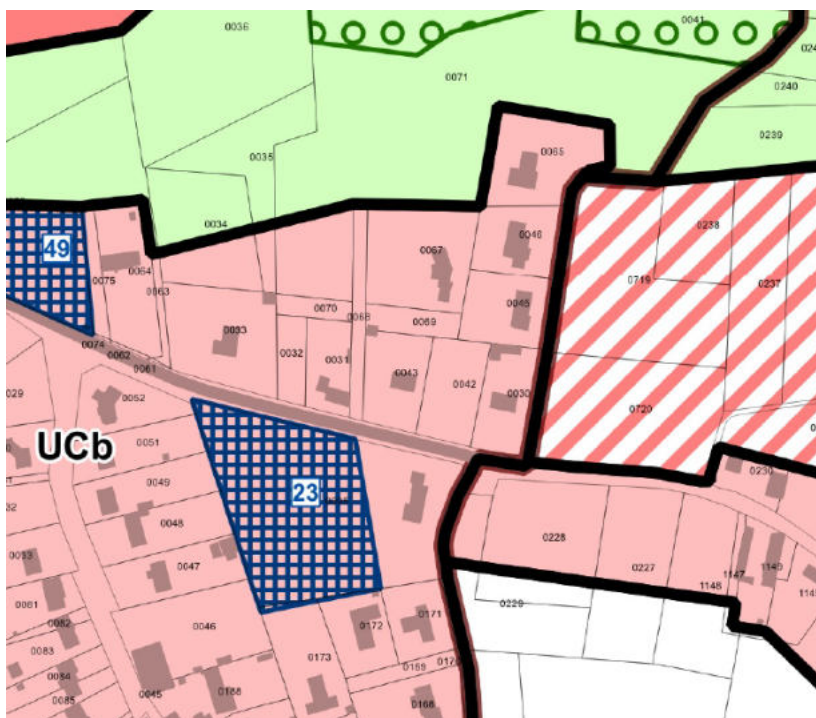
1		Commune de Boulazac-Isle-Manoire		Emplacement réservé n°33	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AG33	33	Création d'un chemin piéton route de Jaunour	Commune	769 m ²	Boulazac
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
La création d'un cheminement piétonnier par la commune, permis par l'emplacement réservé n°33 sur une bande d'accès à une construction existante et destiné à desservir l'espace forestier en arrière-plan, n'a plus de raison d'être car un autre accès existe par le chemin de l'Étang juste à côté. La commune de Boulazac-Isle-Manoire décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°33 (code AG33).					

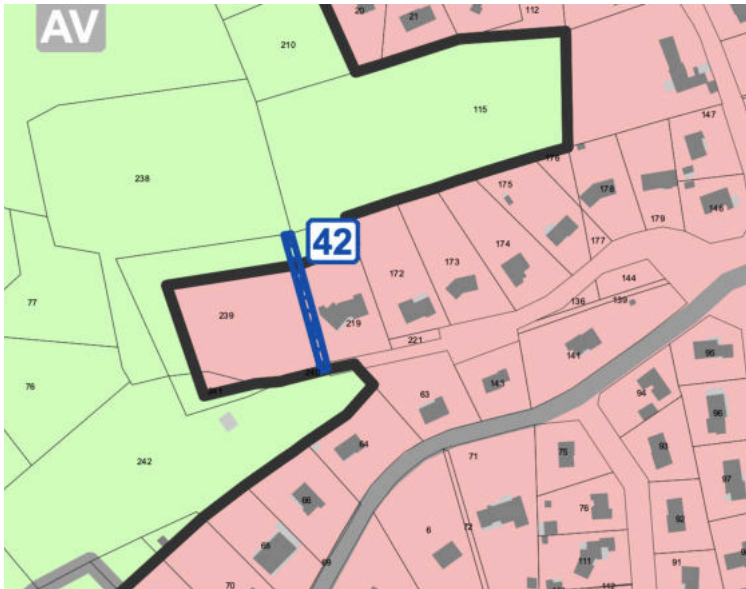
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AG33	33	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.7)



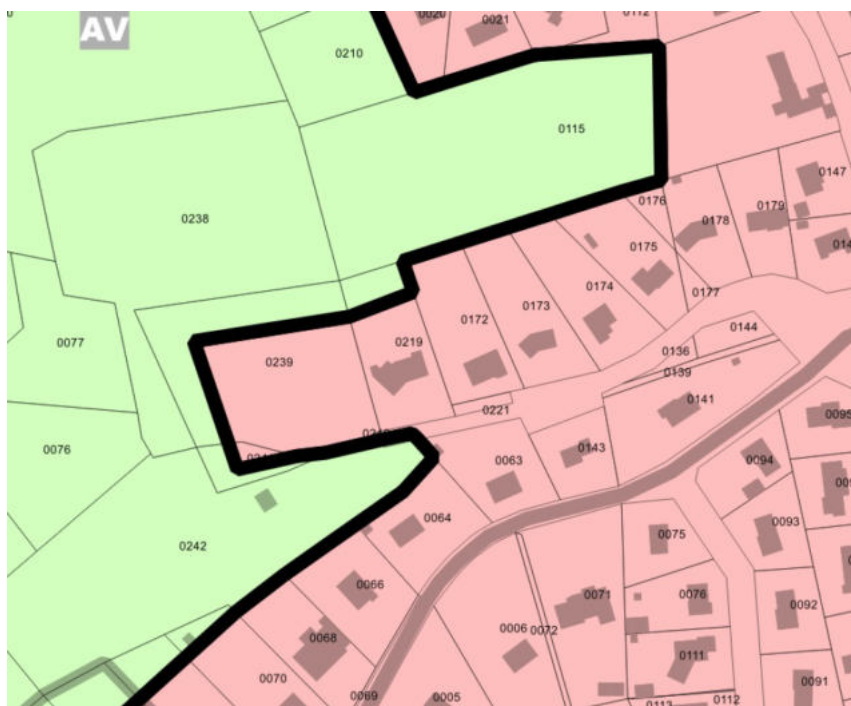
2		Commune de Boulazac-Isle-Manoire		Emplacement réservé n°42	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AG42	42	Création d'un cheminement piéton (largeur 4 m)	Commune	279 m ²	Boulazac
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
Compte tenu de l'organisation de l'urbanisation sur cette partie du quartier de Maison Neuve, la création d'un cheminement piétonnier par la commune permis par l'emplacement réservé n°42 pour accéder à l'espace forestier depuis le chemin de la Clairière ne se justifie plus, ce même chemin le permettant. La commune de Boulazac-Isle-Manoire décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°42 (code AG42).					

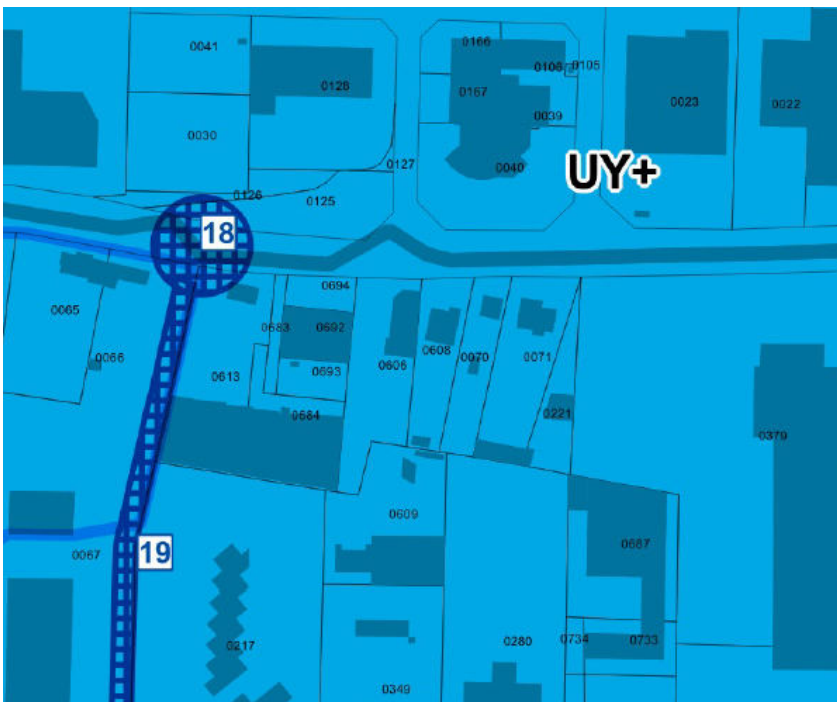
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AG42	42	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.7)



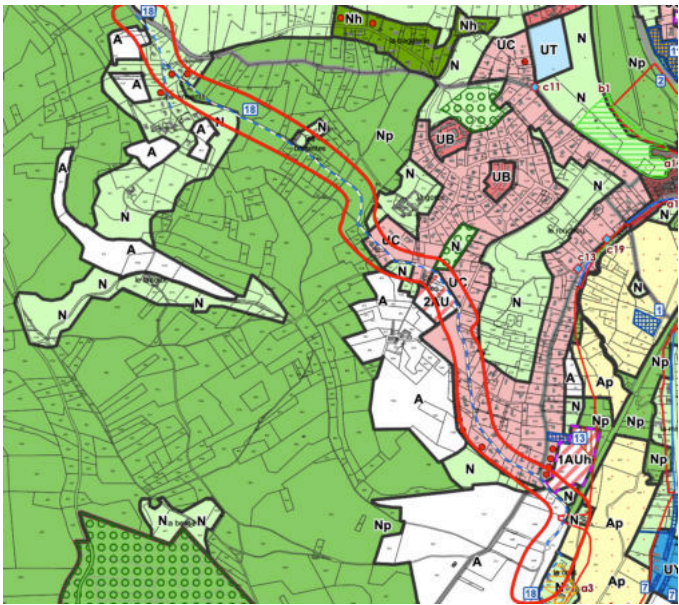
3		Commune de Boulazac-Isle-Manoire		Emplacement réservé n°52	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AG52	52	Économie - Avenue Marcel Paul	Commune	7034 m²	Boulazac
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
Cet emplacement réservé n°52, au bénéfice de la commune couvre des terrains occupés par des habitations individuelles au cœur de la zone commerciale du Ponteix. La volonté communal était de les acquérir pour développer un projet économique. Toutefois, il s'avère qu'un emplacement réservé n'est pas, juridiquement, le bon outil pour cela. L'exercice du droit de préemption apparaît plus adapté. La commune de Boulazac-Isle-Manoire décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°52 (code AG52).					
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE					
A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »					
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AG52	52	SUPPRIME	/	/	/
B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.7)					
					

4		Commune de Boulazac-Isle-Manoire		Emplacement réservé n°57	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AG57	57	Création d'un cheminement piéton - lieux dits Le Cros (largeur 4m)	Commune	866 m2	Boulazac
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
Cet emplacement réservé n°57, au bénéfice de la commune, était destiné à la création d'un cheminement piétonnier au cœur de l'espace forestier au contact du quartier des Brandes. Compte tenu de sa localisation, il apparaît aujourd'hui inutile. La commune de Boulazac-Isle-Manoire décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°57 (code AG57).					

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »					
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AG57	57	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.7)	

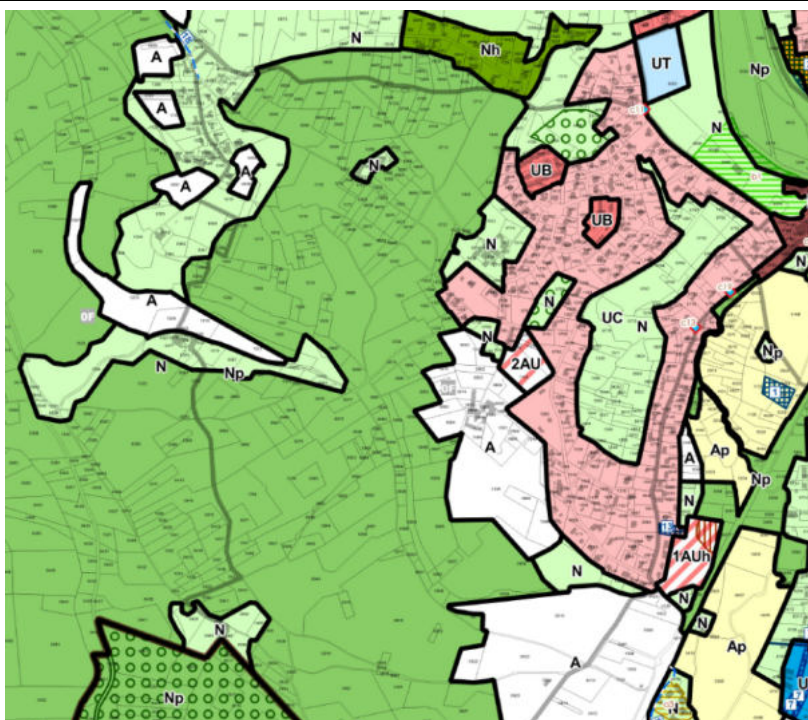
5		Commune de Château-l'Évêque		Emplacement réservé n°18	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AP18	18	Recalibrage de la voie Les Vincent à la RD 939 (emprise 8 m)	Commune	2938 ml	Château-l'Évêque
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
L'élargissement à 8 m d'emprise de cette voie communale sur près de 3 km n'apparaît plus nécessaire à la commune de Château-l'Évêque. En effet, la section la plus étroite a été traitée grâce à l'acquisition d'une partie des parcelles couvertes par l'emplacement réservé. Et il n'y a pas lieu de conserver le reste car le gabarit de la voie apparaît aujourd'hui suffisant. L'emplacement réservé a rempli son rôle et peut donc être supprimé. La commune de Château-l'Évêque décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°18 (code AP18).					

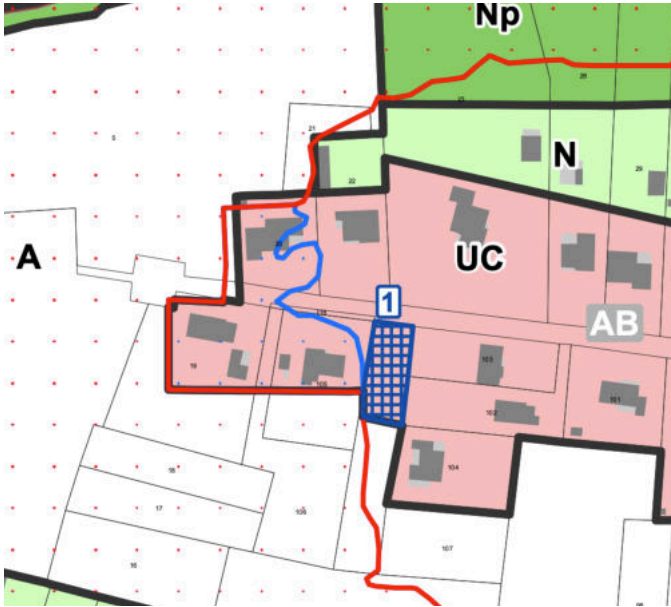
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AP18	18	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.16)



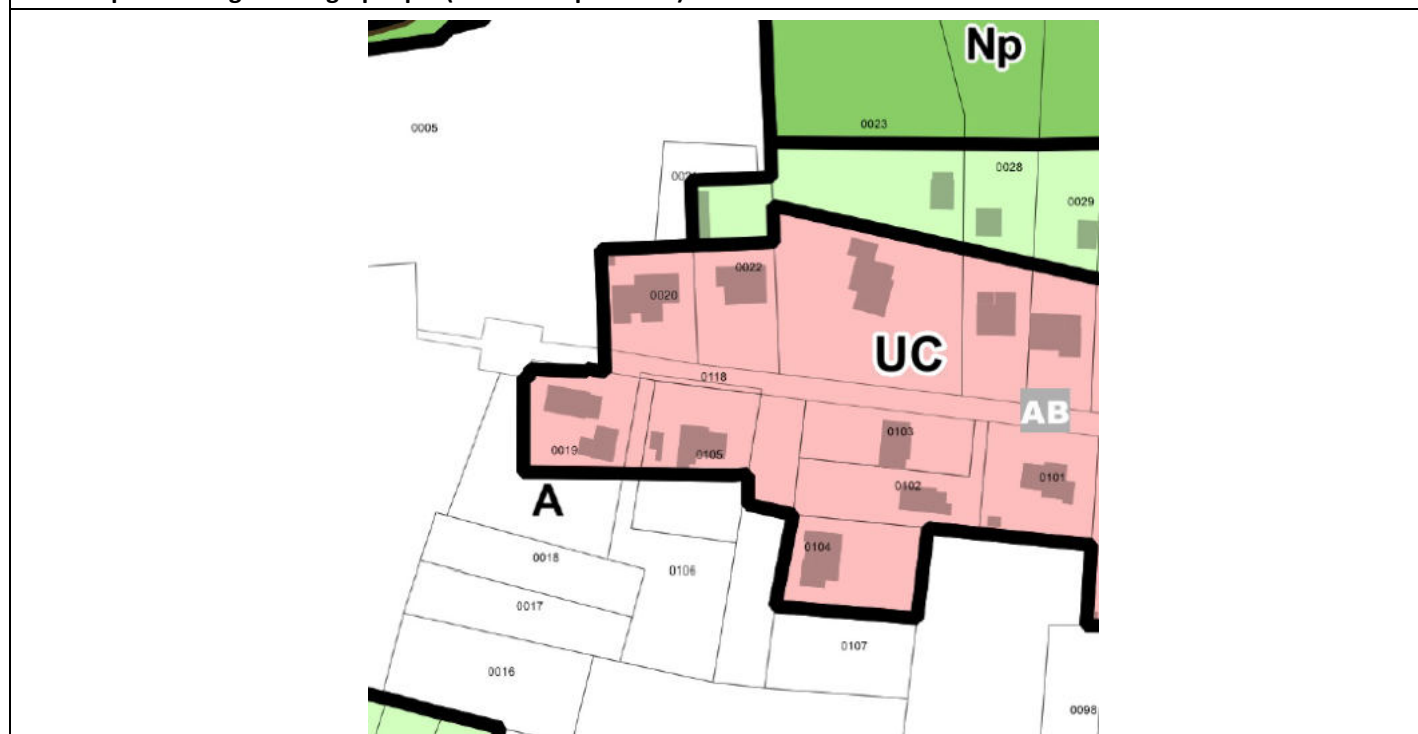
6		Commune de Escoire		Emplacement réservé n°1	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AW1	1	Création d'un accès	Commune	509 m ²	Escoire
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
L'acquisition de cette bande d'accès à une construction existante par le biais de l'emplacement réservé n°1 pour accéder aux espaces agricoles au Sud de la bande bâtie le long de l'allée du Pomme Redon, n'est plus nécessaire à la commune, car celle-ci a pu acheter ailleurs un accès équivalent. La commune de Escoire décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°1 (code AW1).					

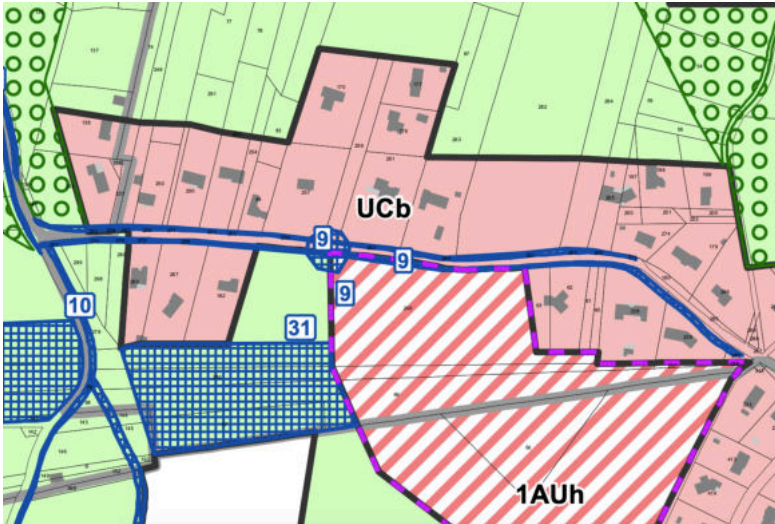
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AW1	1	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.23)



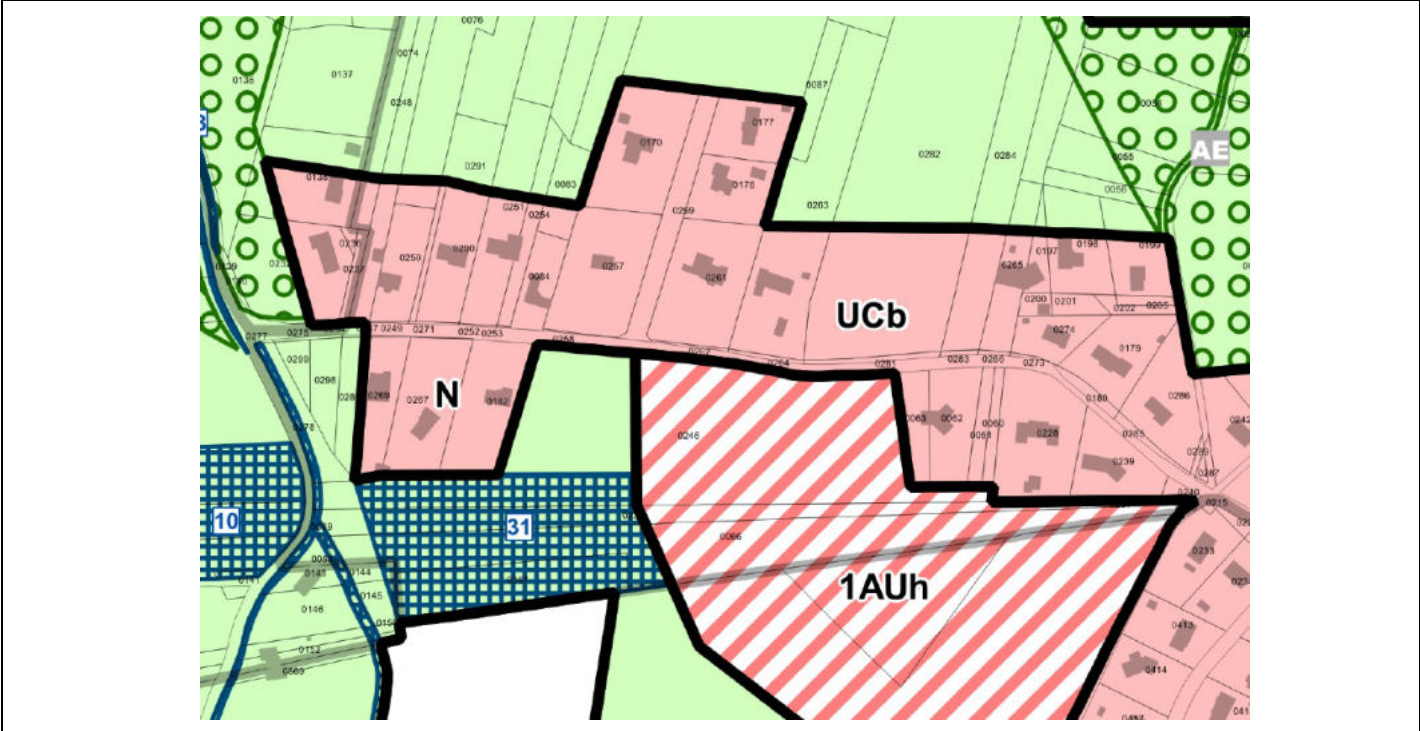
7		Commune de Marsac-sur-l’Isle		Emplacement réservé n°9	
Code	Numéro	Désignation de l’opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BD9	9	Aménagement routier route des Brandes	Commune	2782 m²	Marsac-sur-l’Isle
Justification de la suppression			Emprise de l’ER en vigueur		
L’élargissement de la route des Brandes sur environ 540 m comprenant un aménagement de carrefour au droit de l’allée Robert Bernier n’apparaît plus nécessaire à la commune de Marsac-sur-l’Isle La sécurisation de cette voirie n’est plus justifiée aujourd’hui car le développement urbain futur de ce quartier a été largement diminué lors de l’approbation du PLUI-HD. La commune de Marsac-sur-l’Isle décide donc de supprimer l’emplacement réservé n°9 (code BD9).					

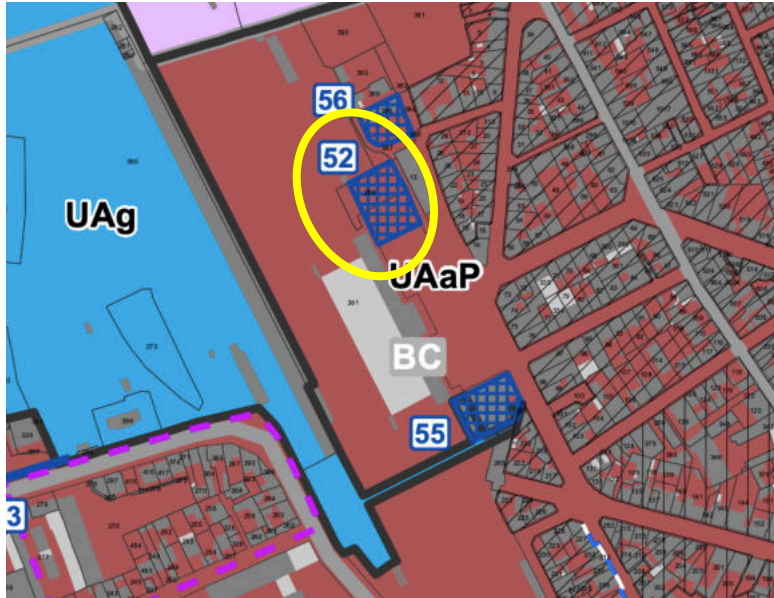
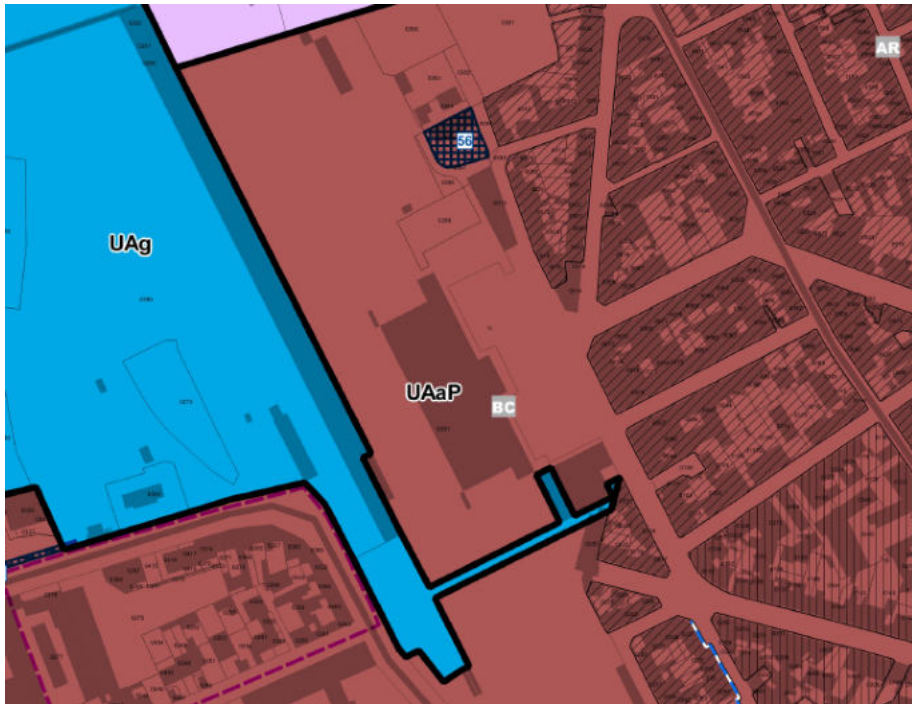
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

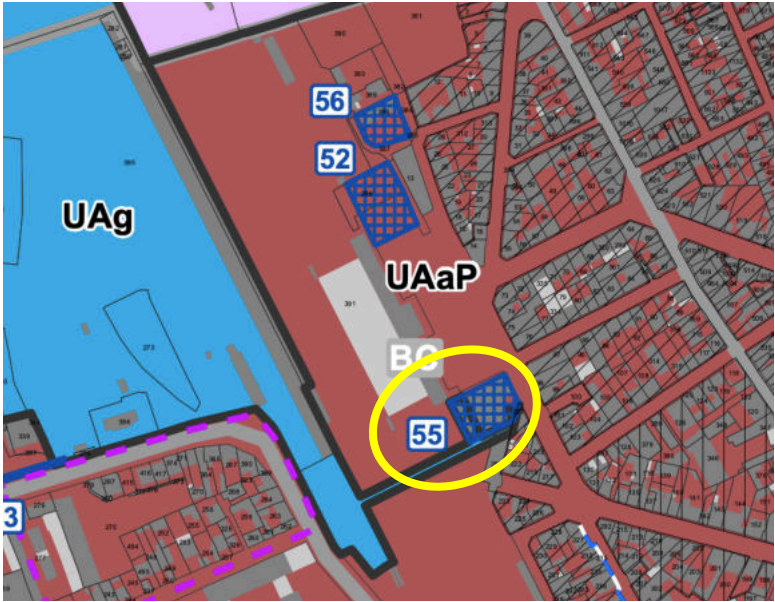
A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »

Code	Numéro	Désignation de l’opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BD9	9	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.30)



8		Commune de Périgueux		Emplacement réservé n°52	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BJ52	52	Création d'un bassin de stockage - restitution des eaux unitaires	SCNF	1399 m²	Périgueux
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
Cet emplacement réservé était destiné à la création, par le Grand Périgueux, d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Celui-ci a été réalisé sur un autre site. L'emplacement réservé n°52 est donc devenu inutile. L'agglomération du Grand Périgueux décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°52 (code BJ52).					
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE					
A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »					
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BJ52	52	SUPPRIME	/	/	/
B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.36)					
					

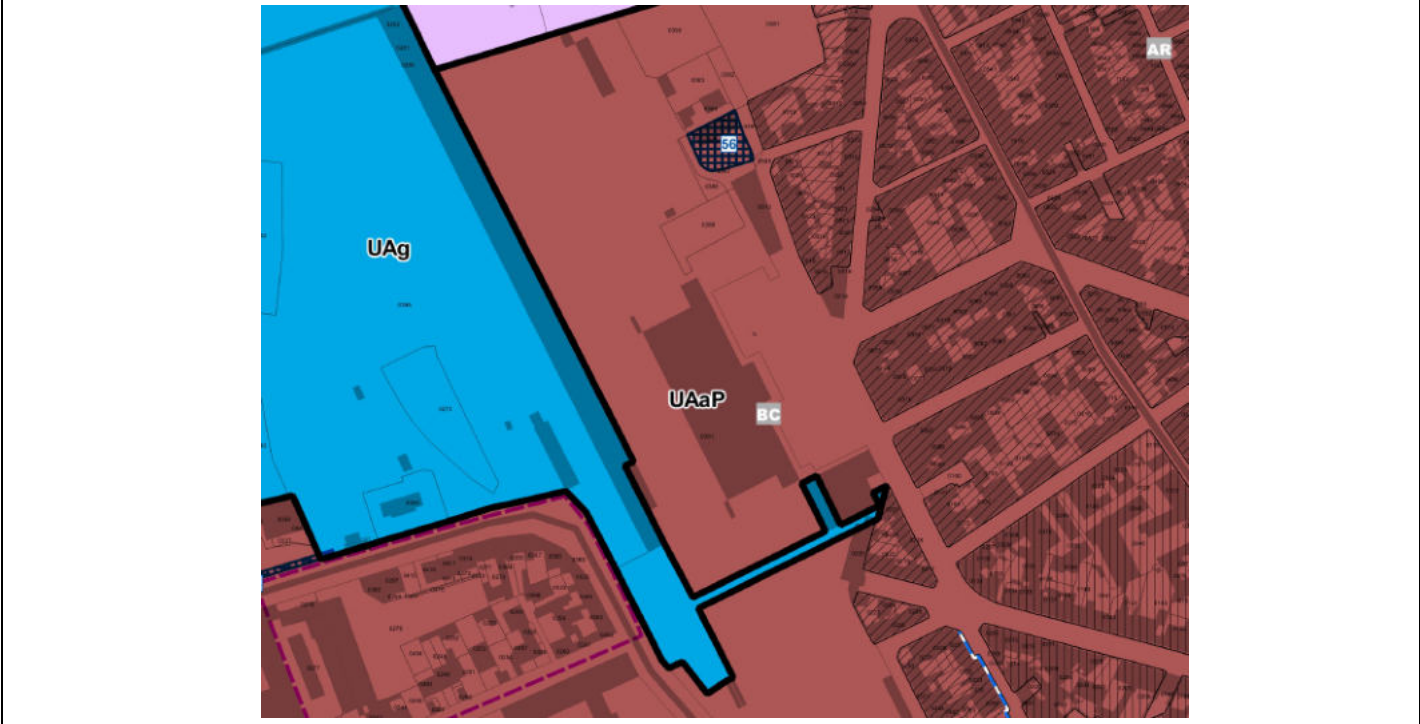
9		Commune de Périgueux		Emplacement réservé n°55	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BJ55	55	Création d'un pôle d'échange multimodal	Commune	1151 m²	Périgueux
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
Cet emplacement réservé était destiné à la création du pôle d'échange multimodal de la gare de Périgueux. Les terrains concernés ont été acquis par la collectivité et l'opération est en cours. Il n'y a donc pas lieu de conserver cet emplacement qui a joué son rôle. La commune de Périgueux décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°55 (code BJ55).					

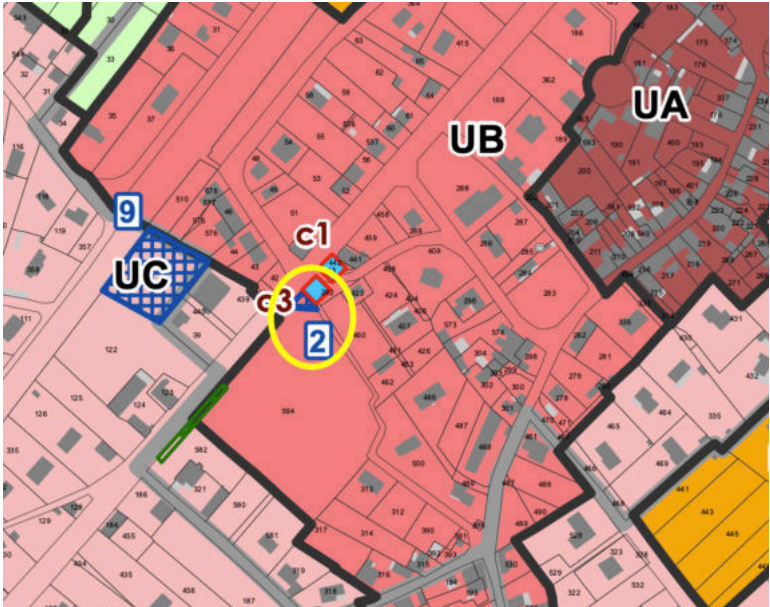
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BJ55	55	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.36)



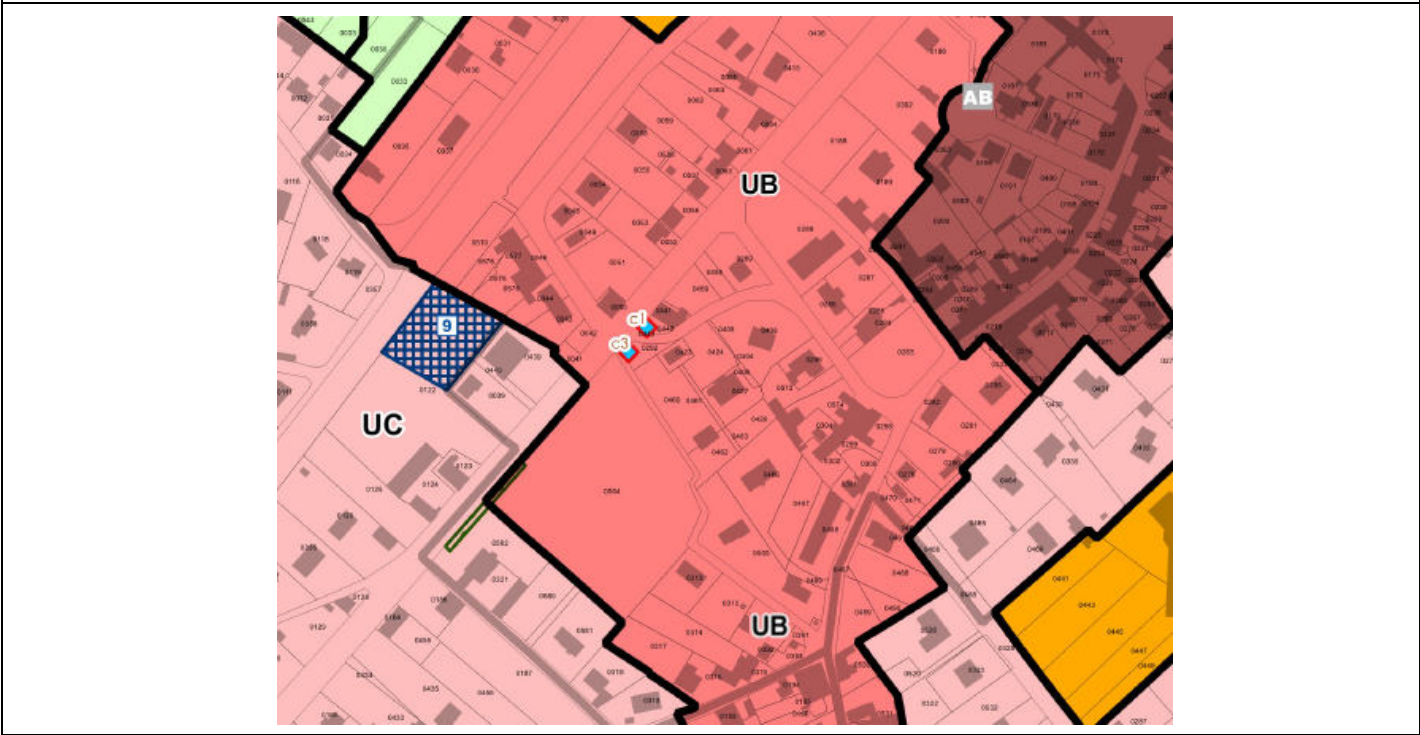
10		Commune de Razac-sur-l’Isle		Emplacement réservé n°2	
Code	Numéro	Désignation de l’opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BK2	2	Gestion des eaux pluviales au lieu-dit les Martyrs-Nord	Commune	92 m²	Razac-sur-l’Isle
Justification de la suppression			Emprise de l’ER en vigueur		
Dans le cadre de sa politique de gestion et de régulation des eaux pluviales, la commune de Razac-sur-l’Isle avait prévu sur la parcelle AB 599, à l’angle de l’avenue de Bordeaux et de la rue de la Fontaine, la création d’un ouvrage. La compétence « assainissement eaux pluviales » étant aujourd’hui assurée par l’agglomération du Grand Périgueux, une approche plus globale de cette problématique a conduit à reconsidérer le projet et à le reporter sur un autre site. La commune de Razac-sur-l’Isle décide donc de supprimer l’emplacement réservé n°2 (code BK2).					

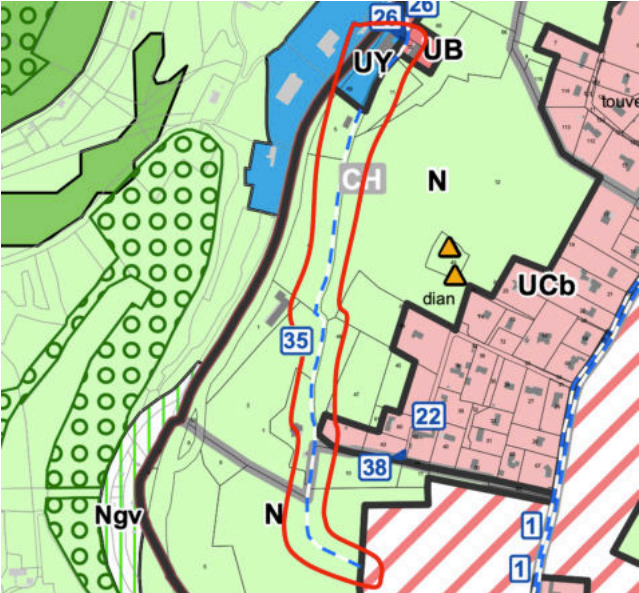
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »

Code	Numéro	Désignation de l’opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BK2	2	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.37)



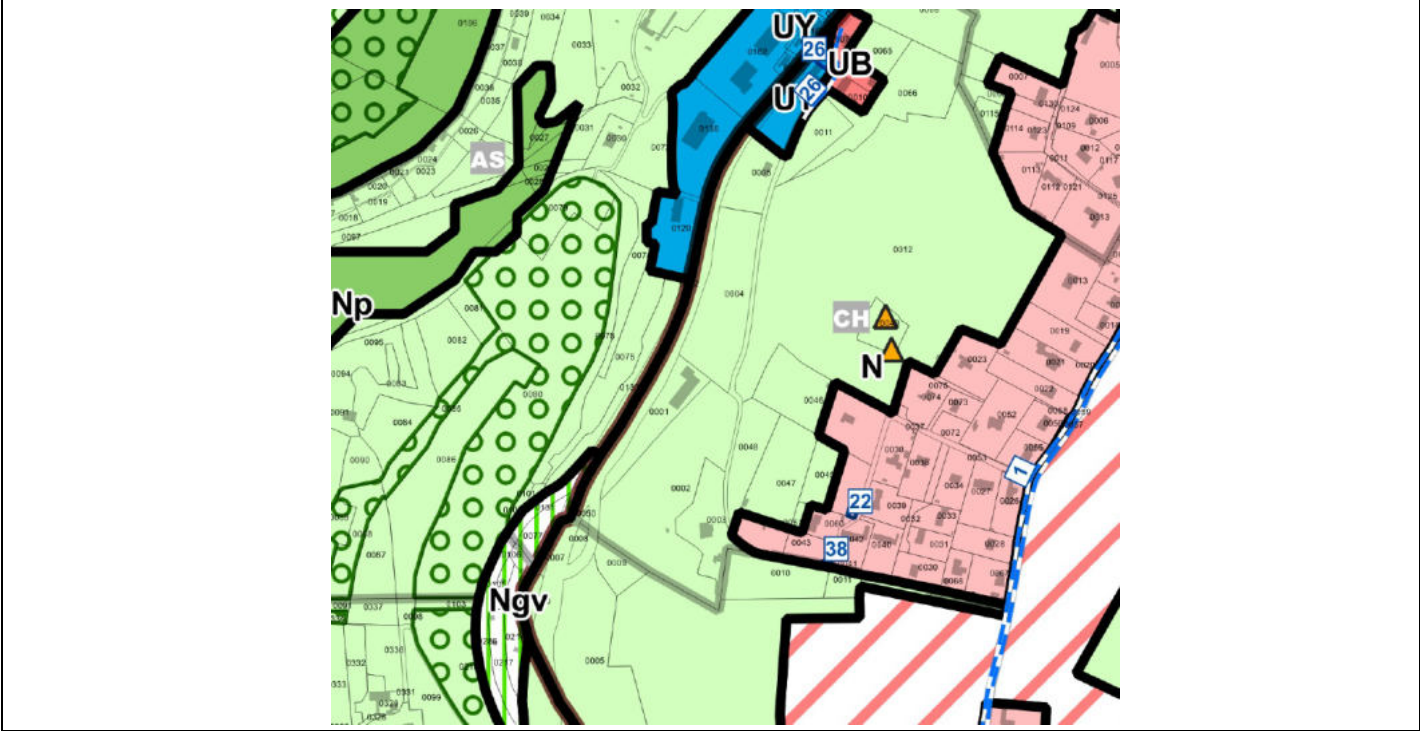
11		Commune de Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)		Emplacement réservé n°35	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BH35	35	Création d'un accès vers la zone à urbaniser (emprise de 10 m)	Commune	710 ml	Notre-Dame-de-Sanilhac
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
La desserte de la ZAC du Prompsault depuis la RD 6021 par le chemin de la Rampinsolle, aménagé et élargi à 10 m sur plus de 700 m n'apparaît plus pertinente, notamment en raison de son débouché sur la RD potentiellement accidentogène. Une desserte par la rue de Prompsault et le chemin de Grégaudie réaménagé apparaît plus sécurisée et plus aisée à réaliser. De plus, le projet global d'aménagement a été revu à la baisse. Pour ces raisons, cet accès supplémentaire ne se justifie plus. La commune de Sanilhac décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°35 (code BH35).					

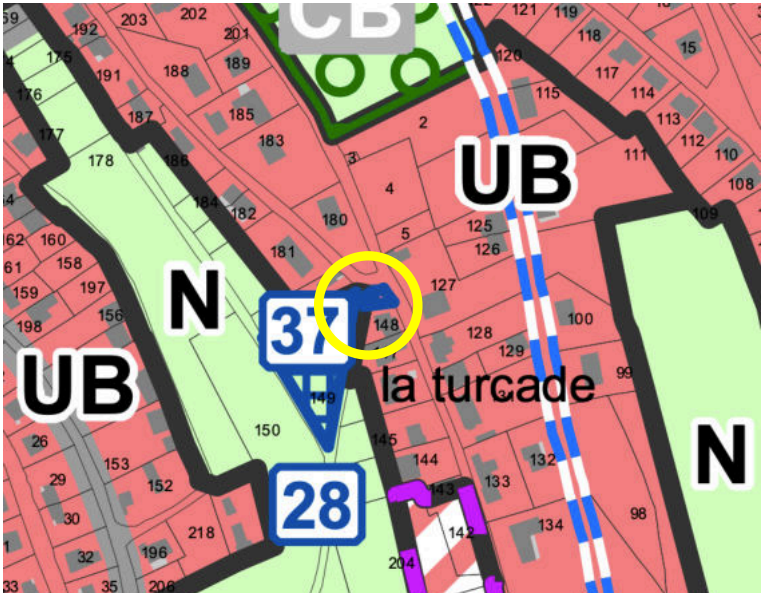
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BH35	35	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.34)



12		Commune de Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)		Emplacement réservé n°37	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BH37	37	Aménagement sécurité au carrefour rue des Merles/ rue des Grives	Commune	76 m²	Notre-Dame-de-Sanilhac
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
L'aménagement de sécurité au carrefour de la rue des Merles et de la rue des Grives n'est plus dans les priorités de la commune et un examen plus précis du site tend à montrer qu'un tel aménagement nécessiterait des emprises plus importantes, impactant fortement les propriétés riveraines. Compte tenu du trafic routier concerné, cette opération apparaît surdimensionnée. L'emplacement réservé n°37 est donc supprimé pour ces raisons. La commune de Sanilhac décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°37 (code BH37).					

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BH37	37	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.34)



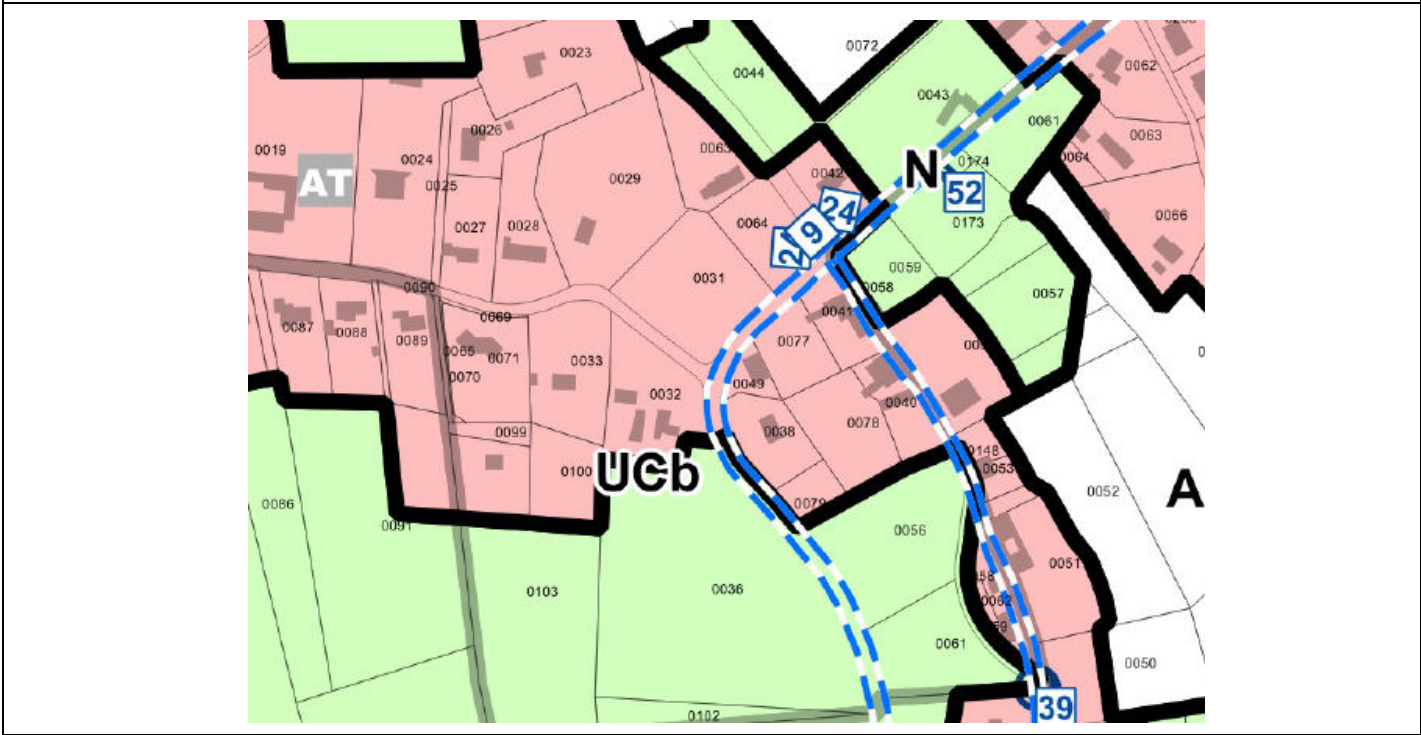
13		Commune de Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)		Emplacement réservé n°58	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BH58	58	Création d'un emplacement de stockage de poubelles	Commune	41 m²	Notre-Dame-de-Sanilhac
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
Cet emplacement réservé n°58, au bénéfice de la commune, était destiné à la création d'un emplacement destiné au stockage de poubelles à l'angle de la route de Saint-Pierre-Ès-Liens et de l'allée du Château au lieu-dit La Blancherie. L'installation de collecte a été réalisée sur un autre site, cet emplacement réservé n'est donc plus utile. La commune de Sanilhac décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°58 (code BH58).					

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

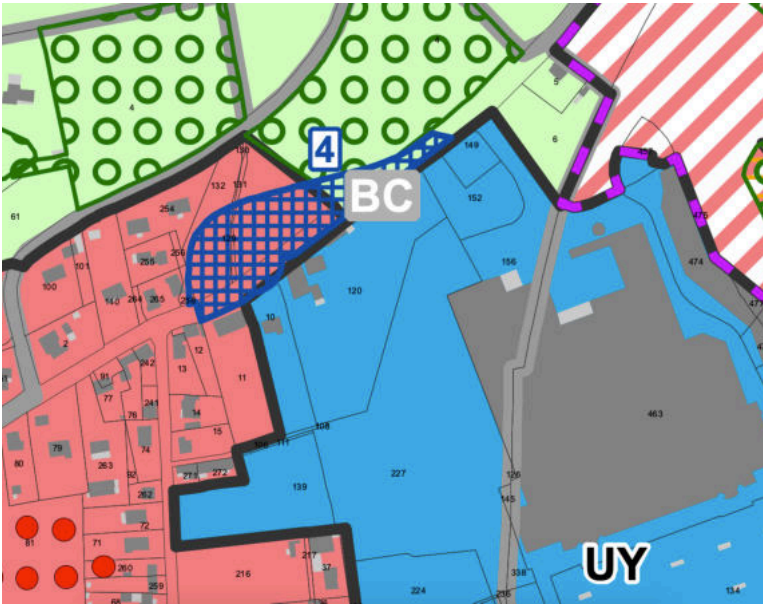
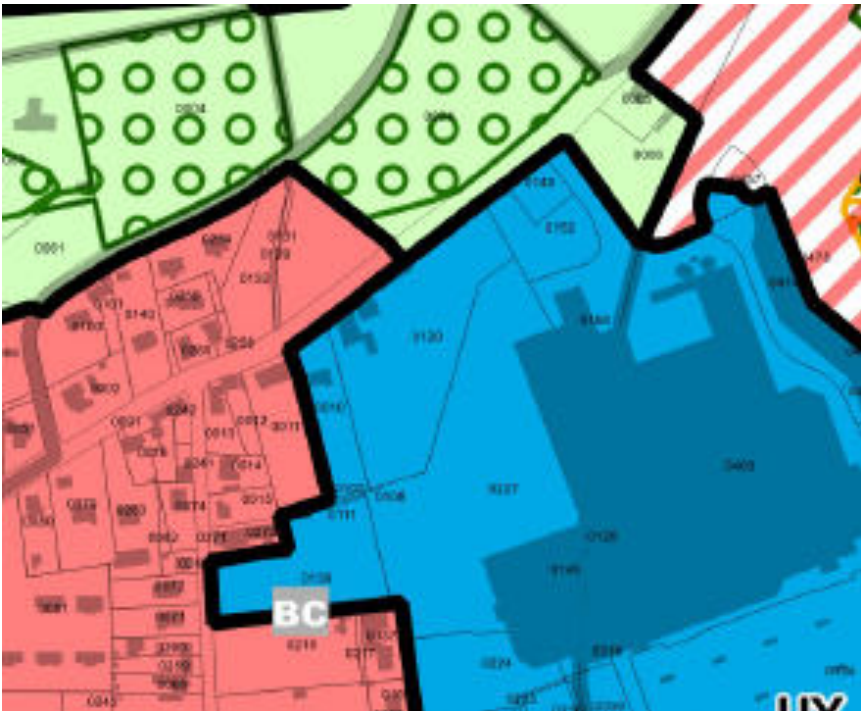
A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »

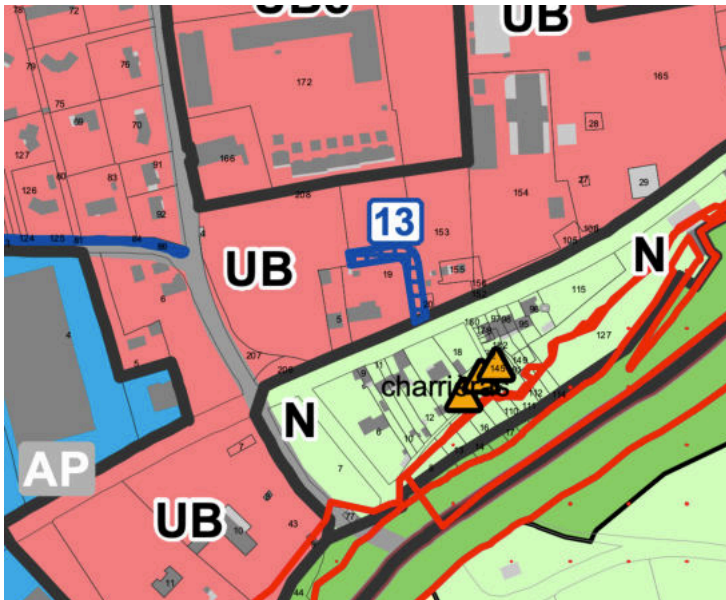
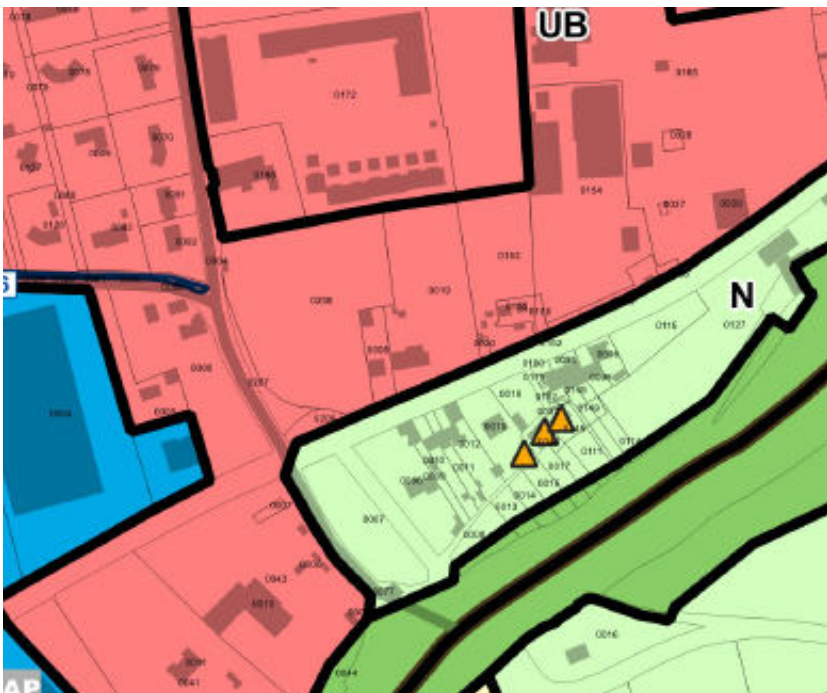
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BH58	58	SUPPRIME	/	/	/

B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.34)



14 - 15		Commune de Sorges et Ligueux		Emplacements réservés n°16 et 17	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
CA16	16	Création d'une voie d'accès à la Pelletenie	Commune	133 m²	Sorges
CA17	17	Création d'une seconde voie d'accès à la Pelletenie	Commune	235 m²	Sorges
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
Ces deux emplacements réservés n°16 et 17, au lieu-dit La Pelletenie, étaient destinés à desservir une zone à urbaniser figurant dans le précédent PLU communal, mais qui n'a pas été reprise dans le PLUI. Ces deux emplacements réservés n'ont donc plus de raison d'être. Il convient de les supprimer La commune de Sorges-et-Ligueux décide donc de supprimer les emplacements réservés n°16 et 17 (code CA16 et CA17).					
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE					
A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »					
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
CA16	16	SUPPRIME	/	/	/
CA17	17	SUPPRIME	/	/	/
B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.34)					

16		Commune de Trélissac		Emplacement réservé n°4	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
CB4	4	Giratoire rue des Violettes	Commune	6261 m²	Trélissac
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
Afin de permettre un second accès par le Nord, depuis la rue des Violettes, à la zone commerciale de la Feuilleraie, la commune de Trélissac avait instauré l'emplacement réservé n°4 pour créer un nouveau carrefour giratoire. Aujourd'hui, l'avancée des aménagements urbains dans le secteur, notamment les projet sur la zone 1AUh mitoyenne permettent de ne pas avoir recours à cette opération. La commune de Trélissac décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°4 (code CB4).					
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE					
A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »					
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
CB4	4	SUPPRIME	/	/	/
B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.34)					
					

17		Commune de Trélissac		Emplacement réservé n°13	
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
CB13	13	Accès parking relais Charrieras par arrière existant	Commune	620 m²	Trélissac
Justification de la suppression			Emprise de l'ER en vigueur		
Un parking-relais a été aménagé par la collectivité au carrefour de l'avenue de l'Automobile (RN 21) et de la rue du Claud Fardeix à Charrieras en entrée Est de l'agglomération. Son accès est assuré depuis la rue du Claud Fardeix. Initialement un second accès était prévu directement depuis la RN 21. Au vu du fonctionnement actuel du parking-relais, ce second accès n'apparaît pas nécessaire. La commune de Trélissac décide donc de supprimer l'emplacement réservé n°13 (code CB13).					
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE					
A - Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »					
Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
CB13	13	SUPPRIME	/	/	/
B - Reprise du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.34)					
					

2. Les emplacements réservés à reprendre sur les documents graphiques

Deux emplacements réservés doivent être modifiés sur les documents graphiques, pour être redessinés partiellement ou recalés sur le plan.

Ils sont localisés sur les communes de Bassillac-et-Auberoche et Boulazac-Isle-Manoire.

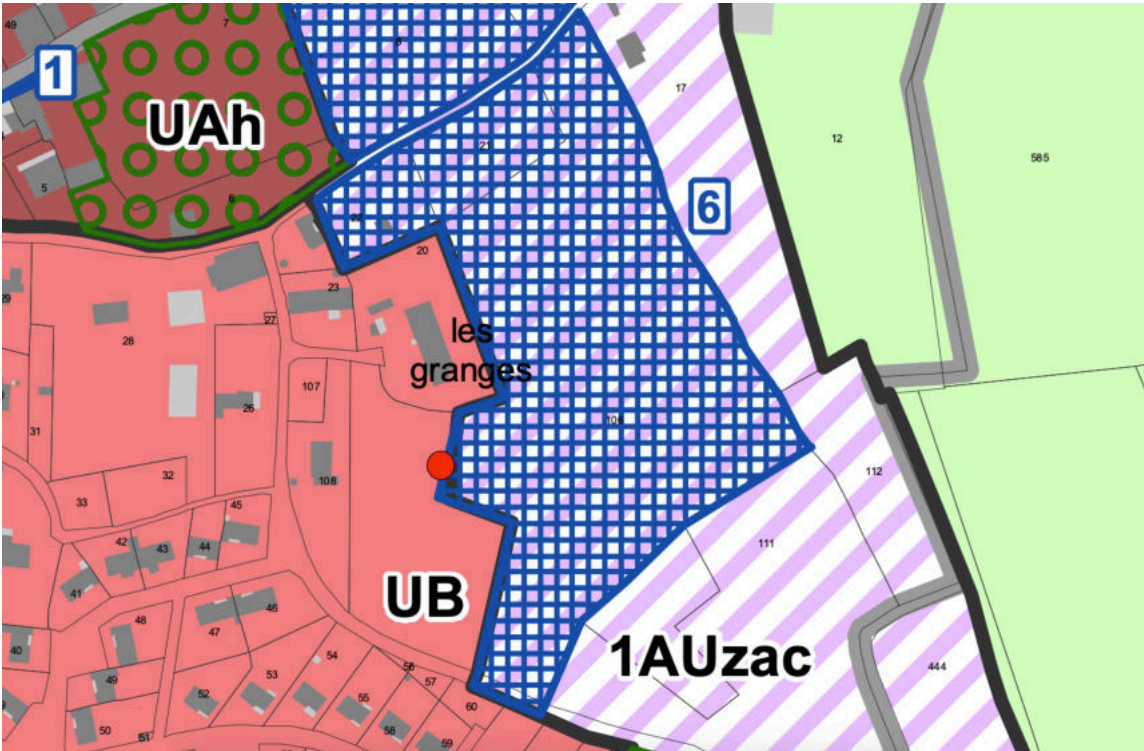
2.1 CORRECTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°6 A BASSILLAC-ET-AUBEROCHE

2.1.1 La justification

Le Plan d'Orientations et d'Actions « habitat » du PLUI indique que la commune de Bassillac-et-Auberoche doit produire 127 logements locatifs sociaux sur la période 2020-2026.

Plusieurs **emplacements réservés pour réalisation de logements, avec une part de mixité sociale** ont donc été créés en conséquence pour permettre la réalisation de ce programme, dont celui dans le **quartier de La Grange**, portant le numéro 6.

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AE6	6	Réalisation de logement	Commune	27230 m²	Bassillac



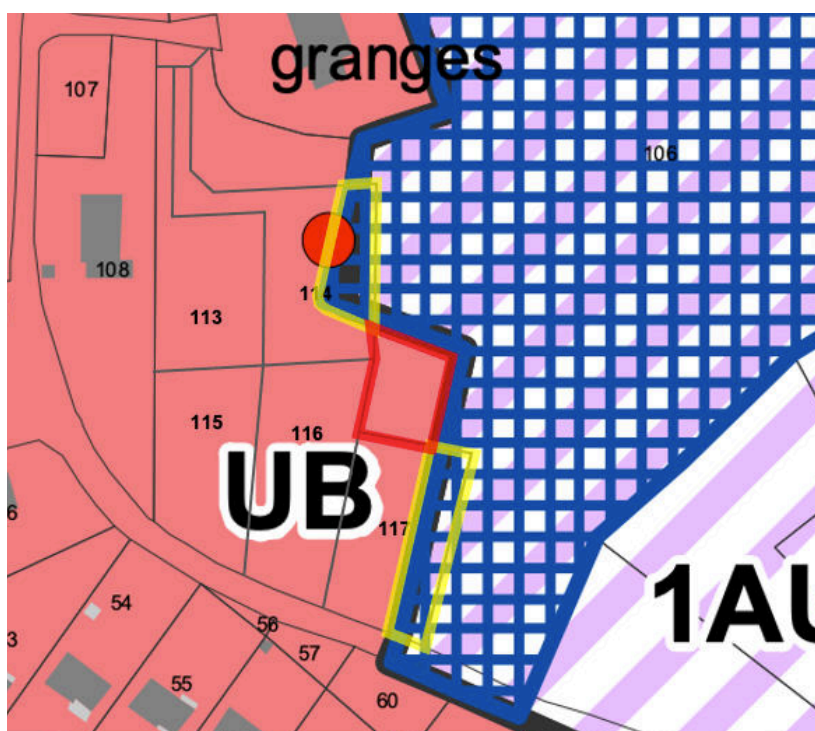
Extrait du plan de zonage

Il apparaît toutefois que le dessin de cet emplacement réservé n'a pas parfaitement tenu compte du découpage parcellaire existant (qui n'avait pas encore été reporté sur le fond cadastral disponible) dans sa partie Sud-Ouest.

L'extrait de plan sur lequel a été reporté le découpage cadastral à jour, montre qu'il **empiète ainsi partiellement sur deux parcelles** :

- La parcelle AB 114, d'une superficie totale de 1 237 m²
- La parcelle AB 117, d'une superficie totale de 1 048 m²

Mais, aussi, qu'une partie de la parcelle AB 106 (aujourd'hui AB 119) destinée à être entièrement comprise dans la zone 1AUzac et couverte par l'emplacement réservé en est exclue et classée en zone UB, alors qu'elle ne bénéficie d'aucun accès direct.



Plus précisément :

- La superficie de la parcelle **AB 114** classée en 1AUzac et couverte par l'emplacement réservé est de l'ordre de **300 m²**.
- La superficie de la parcelle **AB 117** classée en 1AUzac et couverte par l'emplacement réservé est de l'ordre de **400 m²**.
- La superficie de la parcelle **AB 119** classée en UB est de l'ordre de **340 m²**.

Il convient donc de revoir à la fois le dessin du zonage et celui de l'emplacement réservé pour mettre les dispositions du règlement graphique en concordance avec la réalité du terrain.

2.1.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la collectivité décide de modifier le PLUI afin de :

- Reclasser en UB les parties des parcelles AB 114 et AB 117 classées par erreur en zone 1AUzac.
- Reclasser en zone 1AUzac la partie de la parcelle AB 119 actuellement classée en UB.
- Redessiner l'emplacement réservé n°6 pour le retirer des parcelles AB 114 et AB 117 et le compléter sur la parcelle AB 119.

Dans ce but, il est nécessaire de reprendre la liste des emplacements réservés et la pièce graphique du règlement d'urbanisme.

a) Correction de la liste des emplacements réservés

La superficie de l’emplacement réservé figurant dans le tableau est modifiée pour tenir compte des 700 m² retirés sur les parcelles AB 114 et AB 117 et des 340 m² rajoutés sur la parcelle AB 119, soit un solde négatif de 360 m².

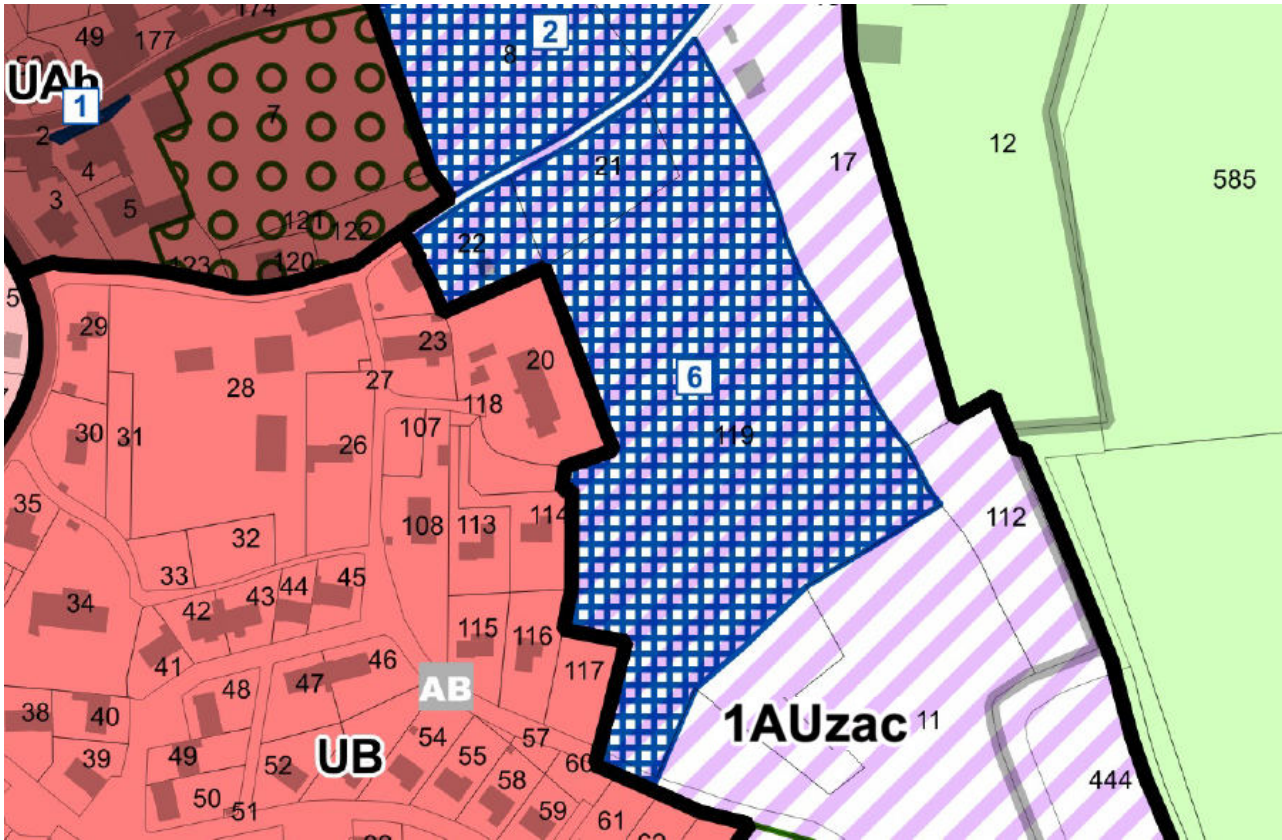
La superficie totale de l’emplacement réservé passe donc de 27 230 m² à 26 870 m².

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AE6	6	Réalisation de logement	Commune	26 870 m²	Bassillac

b) Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme (secteur 1, plan 5.5), les limites des zones UB et 1AUzac ainsi que le dessin de l’emplacement réservé sont corrigés comme indiqués plus haut.

A la suite de ce redécoupage, la zone UB voit sa superficie augmenter de 360 m², tandis que celle de la zone 1AUzac diminue de 360 m².



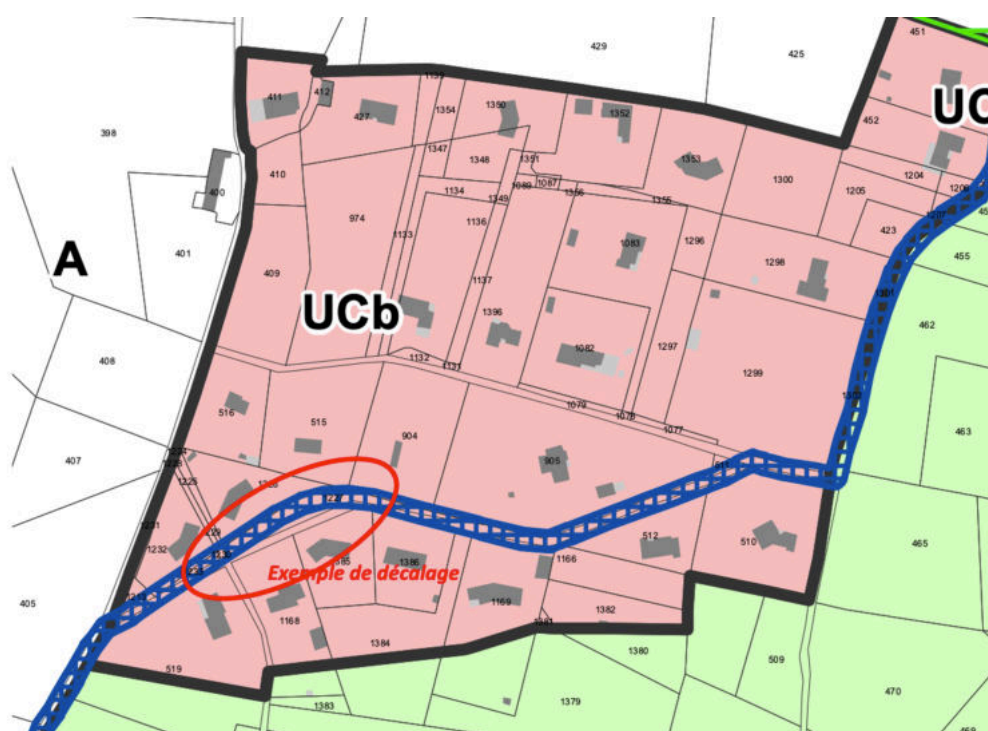
2.2 CORRECTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3 A BOULAZAC-ISLE-MANOIRE (SAINTE-MARIE-DE-CHIGNAC)

2.3.1 La justification

La commune de Boulazac-Isle-Manoire a pour projet d'élargir à 8 m l'emprise de la « Route Buissonnière » entre la RD 710 et le hameau des « Guillous », sur environ 2,7 km.

L'emplacement réservé n°3 a donc été reporté sur la pièce graphique du règlement (secteur 1, plan 5.45) à cet effet.

Toutefois, à la lecture de ce document, il est apparu que cet emplacement réservé n'est pas, par endroit, correctement calé sur l'axe de la voie et empiète trop fortement sur certains terrains. C'est notamment le cas entre la « Petite Borie » et « Les Baysses ».

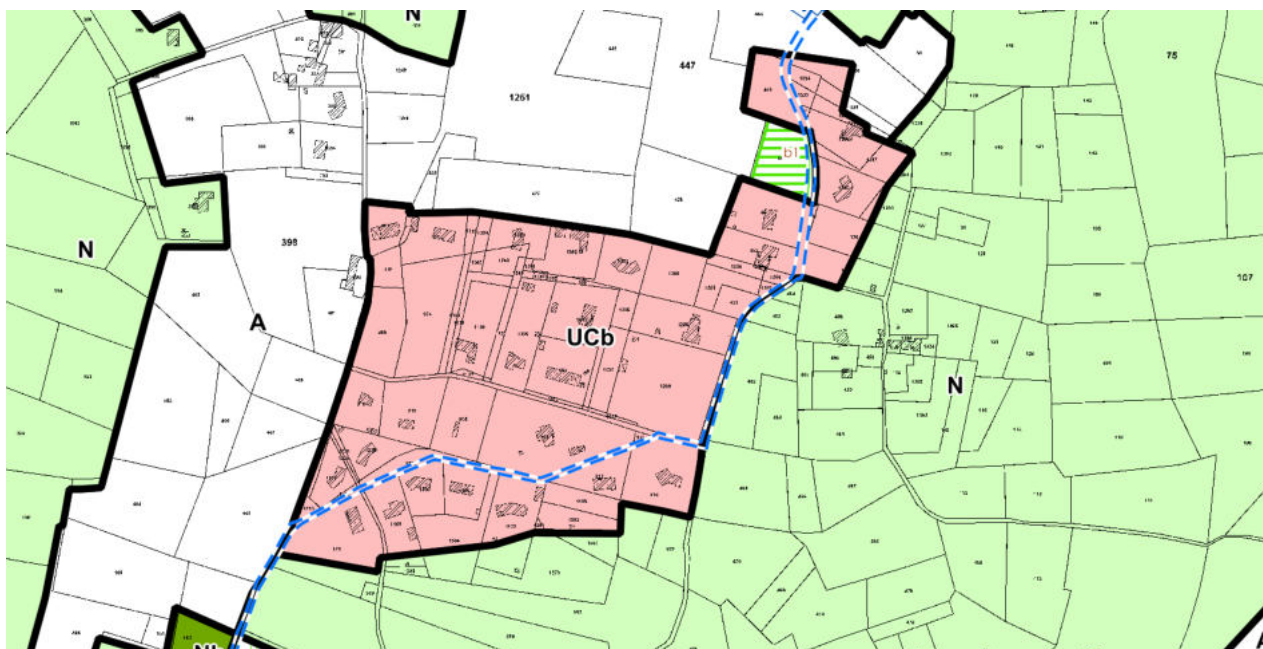


Extrait du plan de zonage

Afin de ne pas léser certains propriétaires et correctement identifier ceux réellement concernés par la servitude, il est donc nécessaire de corriger cette erreur matérielle et redessiner correctement l'emplacement réservé n°3.

2.3.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, seule la pièce graphique du règlement d'urbanisme (secteur 1, plan 5.45) demande à être corrigée.



3. Les emplacements réservés dont le libellé doit être corrigé

A l'usage, un certain nombre d'**erreurs matérielles** ont été constatées dans la rédaction du tableau de la **pièce 7.2. « emplacements réservés »**, pouvant entraîner des confusions qu'il convient de corriger.

Cela concerne 4 emplacements réservés : deux à Agonac et deux à Sanilhac.

3.1 LA CORRECTION DU LIBELLE DES DEUX EMPLACEMENTS RESERVES D'AGONAC

3.1.1 La justification

Ce sont les **emplacements réservés n°5 et n°10** de la liste de emplacements réservés de la commune d'Agonac qui présentent des erreurs dans la désignation de l'opération et un texte incomplet :

- L'emplacement réservé n°5, indiqué comme s'appliquant au chemin de la Feuillade, concerne en fait la route du Pignier Bas.
- L'emplacement réservé n°10, indiqué comme s'appliquant au chemin du Pignier, concerne en fait la route du Lac Lagraule.

En outre, il est nécessaire de préciser les caractéristiques de l'élargissement prévue de la plate-forme de ces voies : celui-ci sera de 3,50 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

3.1.2 Nature de la modification

Compte de ce qui précède, le libellé actuel du tableau de emplacements réservés :

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AA5	5	Élargissement de la plate-forme du chemin de la Feuillade	Commune	225 m ²	Agonac
AA10	10	Élargissement de la plate-forme du chemin de Pignier	Commune	2916 m ²	Agonac

Sera corrigé comme suit :

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
AA5	5	Élargissement de la plate-forme de la route du Pignier Bas de 3,50 m de part et d'autre de l'axe de la voie	Commune	225 m ²	Agonac
AA10	10	Élargissement de la plate-forme la route du Lac Lagraule de 3,50 m de part et d'autre de l'axe de la voie	Commune	2916 m ²	Agonac

3.2 LA CORRECTION DU LIBELLE DES DEUX EMPLACEMENTS RESERVES DE SANILHAC

3.2.1 La justification

A Sanilhac, ce sont les **emplacements réservés n°36 et n°41** de la liste de emplacements réservés qui doivent être corrigés car leur libellé est inexact :

- L'emplacement réservé n°36, indiqué comme s'appliquant à la route de Latour, concerne en fait l'impasse du Perrier.
- L'emplacement réservé n°41, indiqué comme s'appliquant à la route de Marsaneix, concerne en fait la route de Latour et l'élargissement n'est que de 8 ml et non 10 ml.

3.2.2 Nature de la modification

Compte de ce qui précède, le libellé actuel du tableau de emplacements réservés :

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BH36	36	Élargissement de la route de Latour (emprise de 8 ml)	Commune	443 m ²	Notre-Dame-de-Sanilhac
BH41	41	Élargissement de la route de Marsaneix à 10 m de plateforme	Commune	1,830 km	Notre-Dame-de-Sanilhac

Sera corrigé comme suit :

Code	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BH36	36	Élargissement de l'impasse du Perrier (emprise de 8 ml)	Commune	443 m ²	Notre-Dame-de-Sanilhac
BH41	41	Élargissement de la route de Latour à 8 m de plateforme	Commune	1,830 km	Notre-Dame-de-Sanilhac

B. LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES QUI ONT PU ETRE COMMISES LORS DE L'ELABORATION DU PLUI-HD

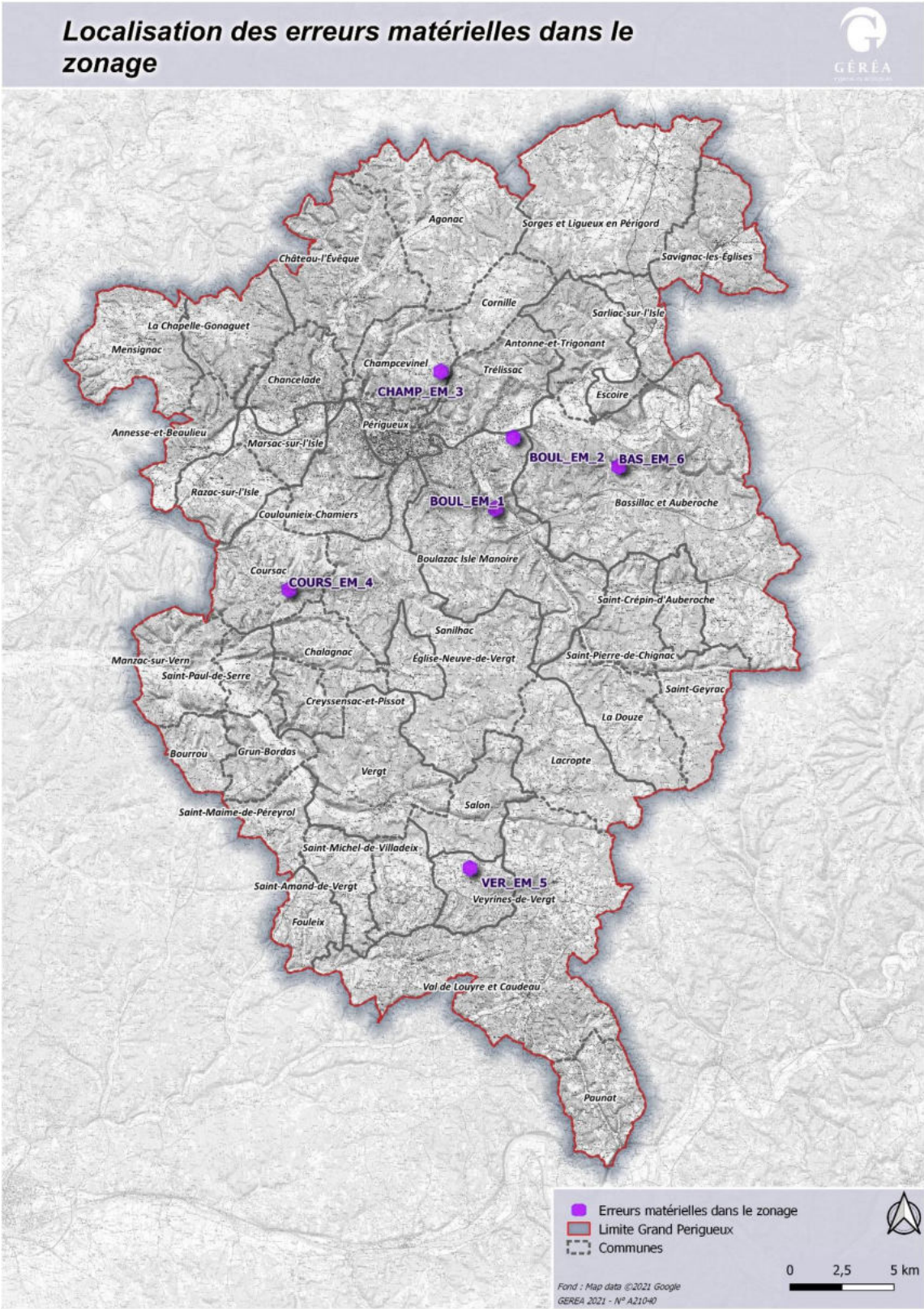
Outre les erreurs matérielles déjà identifiées ci-avant pour les emplacements réservés, d'autres erreurs de natures diverses ont pu également être relevées.

Il s'agit soit d'erreurs dans le tracé des limites de certaines zones, soit de la non prise en compte de constructions récentes ne figurant pas sur le fond cadastral conduisant à des choix de zonage inappropriés.

Dans ce cadre, 7 erreurs matérielles ont ainsi été répertoriées sur les communes de Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Champcevinel, Coursac et Veyrines-de-Vergt.

NOTA :

Pour faire suite aux observations de la Délégation territoriale vallée de l'Isle de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne, le remplacement de 526 ha de servitude « espace boisé classé » par une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur la commune d'Annesse-et-Beaulieu au motif de l'erreur matérielle pour la remplacer par une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme., présenté initialement dans le dossier, en a été retirée. Cette évolution, qui réduit une protection, ne peut être entreprise que dans le cadre d'une procédure de révision à modalités allégées du PLUI-HD.

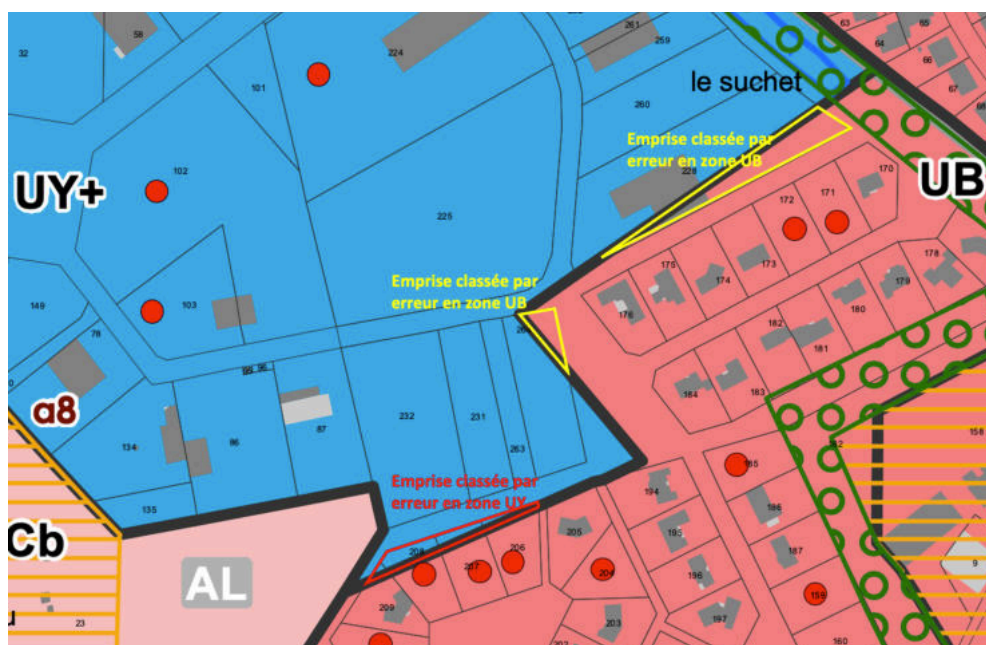


1. La correction d'une erreur matérielle à Boulazac-Isle-Manoire (Zone d'Activités Économiques du Suchet)

1.1 LA JUSTIFICATION

Au Nord-Ouest de Boulazac, la limite séparant la zone UY couvrant la zone d'activités du Suchet et la zone UB couvrant le tissu d'habitat pavillonnaire au Sud n'a pas été correctement reportée sur le document graphique du règlement (secteur 1, plan 5.7).

Ainsi, des parcelles qui auraient dû être entièrement incorporées à la zone UY (la parcelle AL 228 accueillant l'entreprise Rubi Cuir et la parcelle AL 275 accueillant l'entreprise SOUZA Fils) sont partiellement incluses dans la zone UB. A l'inverse une petite part de terrains supports d'habitations est incluse dans la zone UY (parcelles AL 206, AL 207, AL 208 et AL 209) au Sud de la piste cyclable qui longe la zone d'activités.



Compte tenu des vocations très différentes des deux zones :

- La zone UY est une zone urbaine principalement dédiée au développement économique du territoire,
- La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle à vocation principalement résidentielle,

Il n'est pas possible de laisser en état le dessin de cette limite qui pourrait avoir pour effet d'interdire sur ces terrains des constructions ou occupation du sol qui auraient été autorisées si celle-ci avait été bien dessinée.

Il convient donc de reprendre le tracé de cette limite.

1.2 NATURE DE LA MODIFICATION

En raison de ce qui précède, le document graphique du règlement (secteur 1, plan 5.7) est repris pour corriger la limite entre les zones UY et UB.



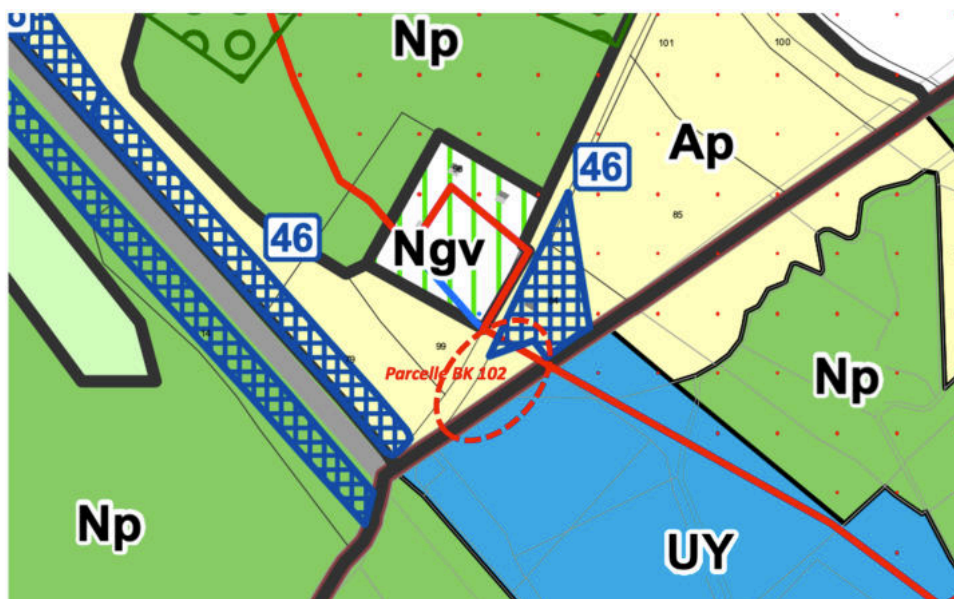
Cette correction a pour effet de restituer l'ordre de 1 290 m² à la zone UY et 1 470 m² à la zone UB.

2. La correction d'une erreur matérielle à Boulazac-Isle-Manoire (Zone d'Activités Économiques de Grand Font)

2.1 LA JUSTIFICATION

Lors de la finalisation document graphique du règlement (secteur 1, plan 5.7) de Boulazac, il a été omis d'inclure la parcelle BK 102, d'une superficie de 487 m², dans le périmètre de la zone UY couvrant la Zone d'Activités Économiques de Grand Font implantée le long de la RN 221.

Cette erreur vient probablement de ce que l'ancienne limite communale entre Saint-Laurent-sur-Manoire et Boulazac, avant la fusion des deux communes, passait entre les parcelles BK 102 et A 1770/1772. Cependant l'aménagement de la zone d'activité économique n'a pas tenu compte de cette limite purement administrative.

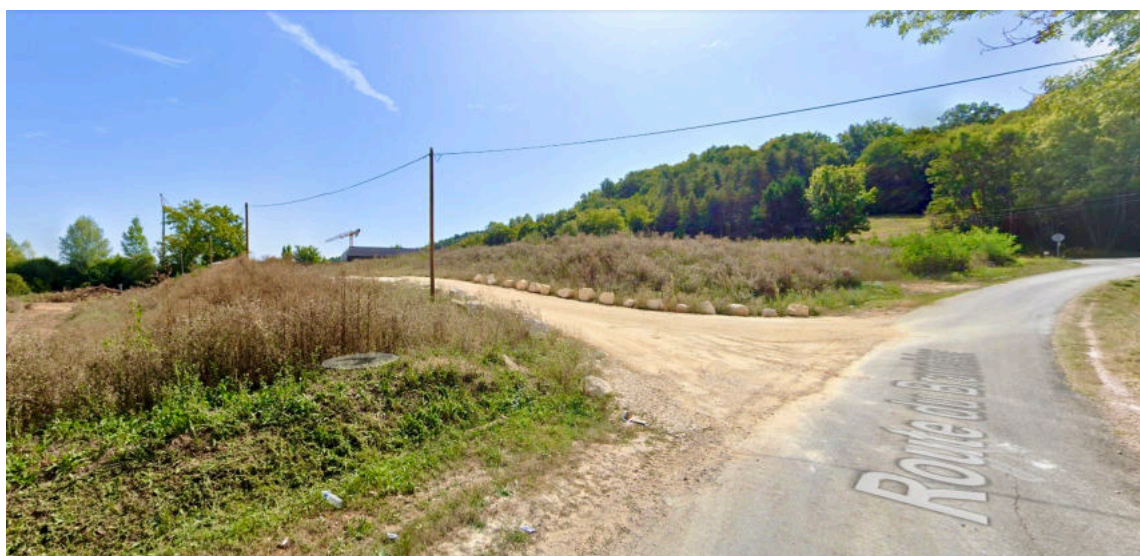


Sur le zonage en vigueur, cette parcelle est classée en **secteur Ap**, correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site.

Or, **cette parcelle ne présente aucun caractère agricole, car il s'agit d'un terrain remblayé et déjà en partie aménagé (présence d'une voie d'accès)** comme le montrent les documents photographiques qui suivent. Par ailleurs, compte tenu de sa superficie, son incorporation dans la zone UY n'aura aucune incidence significative sur la qualité des paysages, alors qu'elle apparaît utile à un aménagement cohérent de la zone UY (notamment en permettant un accès sur la route du Branchier).



Cet extrait de Google Map montre clairement que la parcelle est totalement intégrée à la zone d'activité



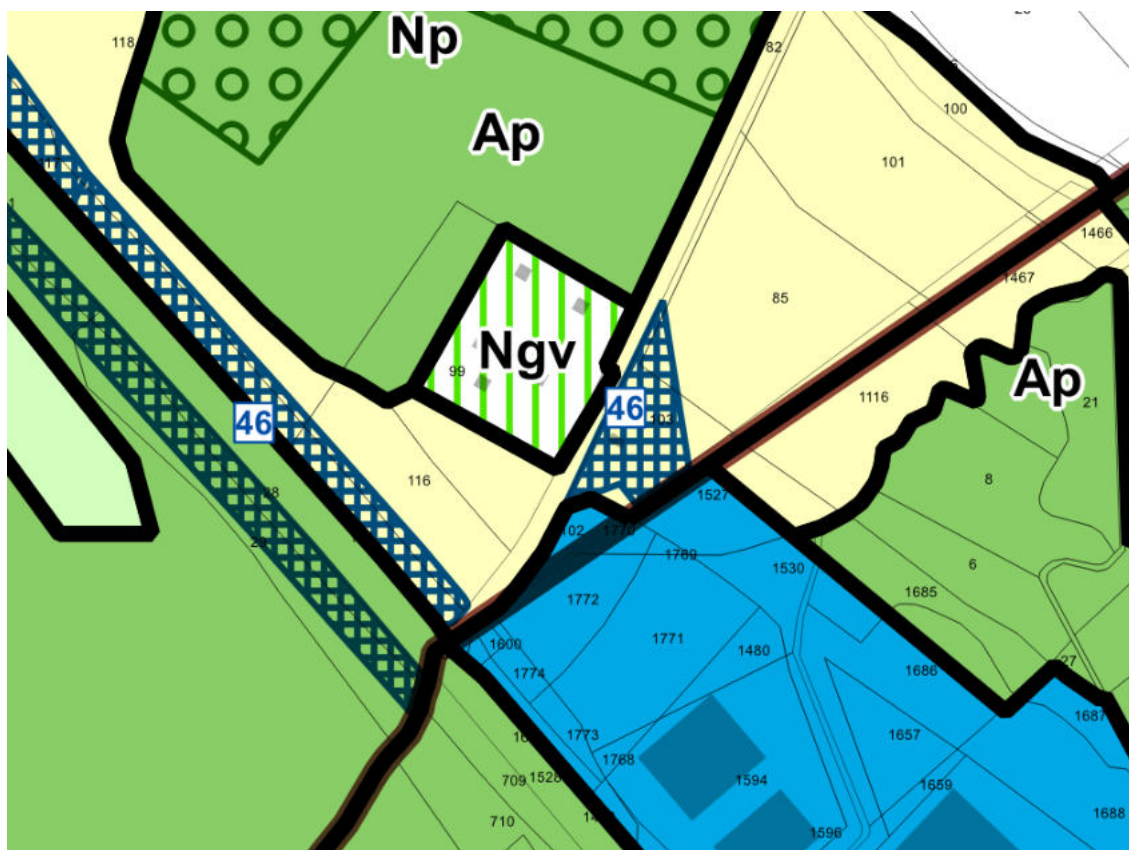
Vue de la parcelle depuis la route du Branchier (source : Google street)

Il convient donc d'intégrer la parcelle BK 102 dans la zone UY.

2.2 NATURE DE LA MODIFICATION

En raison de ce qui précède, le document graphique du règlement (secteur 1, plan 5.7) est repris pour intégrer la parcelle BK 102 dans la zone UY.

Cette correction a pour effet de retirer une superficie de 487 m² au secteur Ap pour l'octroyer à la zone UY.



Extrait du plan de zonage corrigé

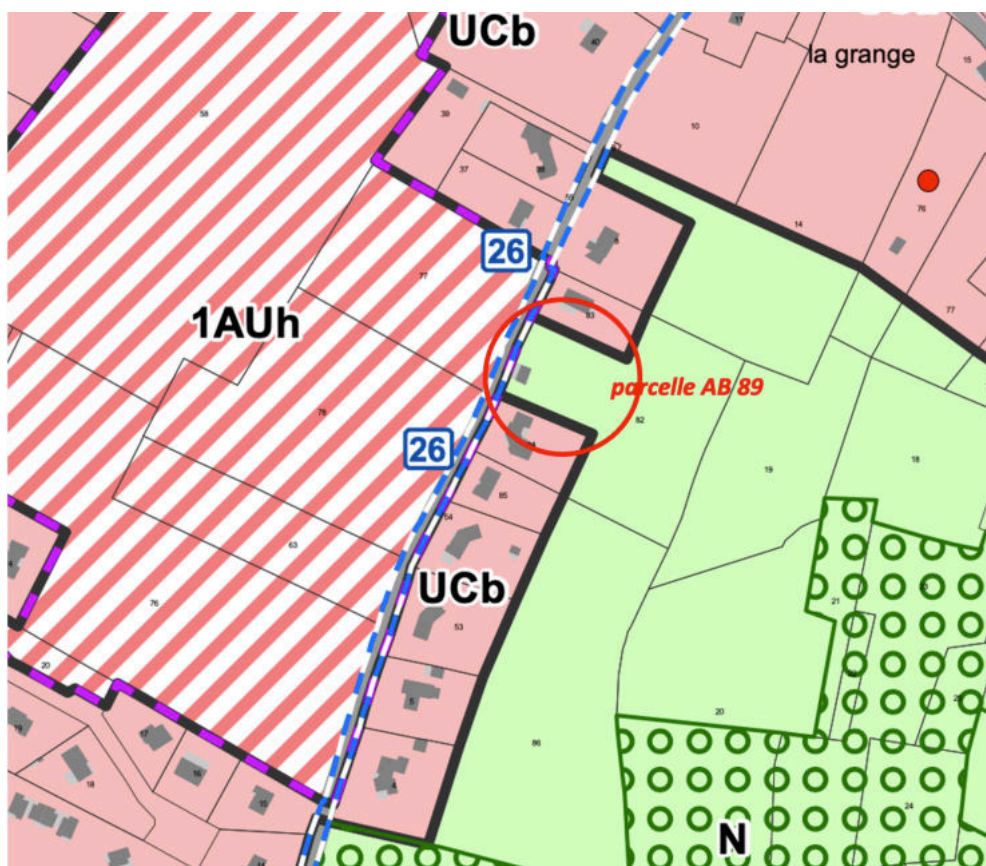
3. La correction d'une erreur matérielle à Champcevinel

3.1 LA JUSTIFICATION

Dans un souci de limiter la zone constructible au plus près des terrains bâtis à l'Est de l'allée de Chante-Coucou au lieu-dit « La Grange », le document graphique du règlement (secteur 1, plan 5.12) de Champcevinel a défini un secteur UCb¹ très restrictif n'autorisant pas de constructions nouvelles le long de la voie en excluant les terrains non bâtis.

Ainsi, la parcelle AP 89 apparaissant non bâtie sur le fond cadastral disponible lors de la finalisation du PLUI n'a pas été retenue dans la zone UCb et classée en zone naturelle N inconstructible.

¹ Le secteur UCb, correspond aux quartiers résidentiels peu denses.



Cependant, un permis de construire avait été accordé sur ce terrain : une habitation y a été bâtie et reportée depuis lors sur le cadastre.



Extrait cadastral identifiant la parcelle AB 89 (source : <https://www.cadastre.gouv.fr>)

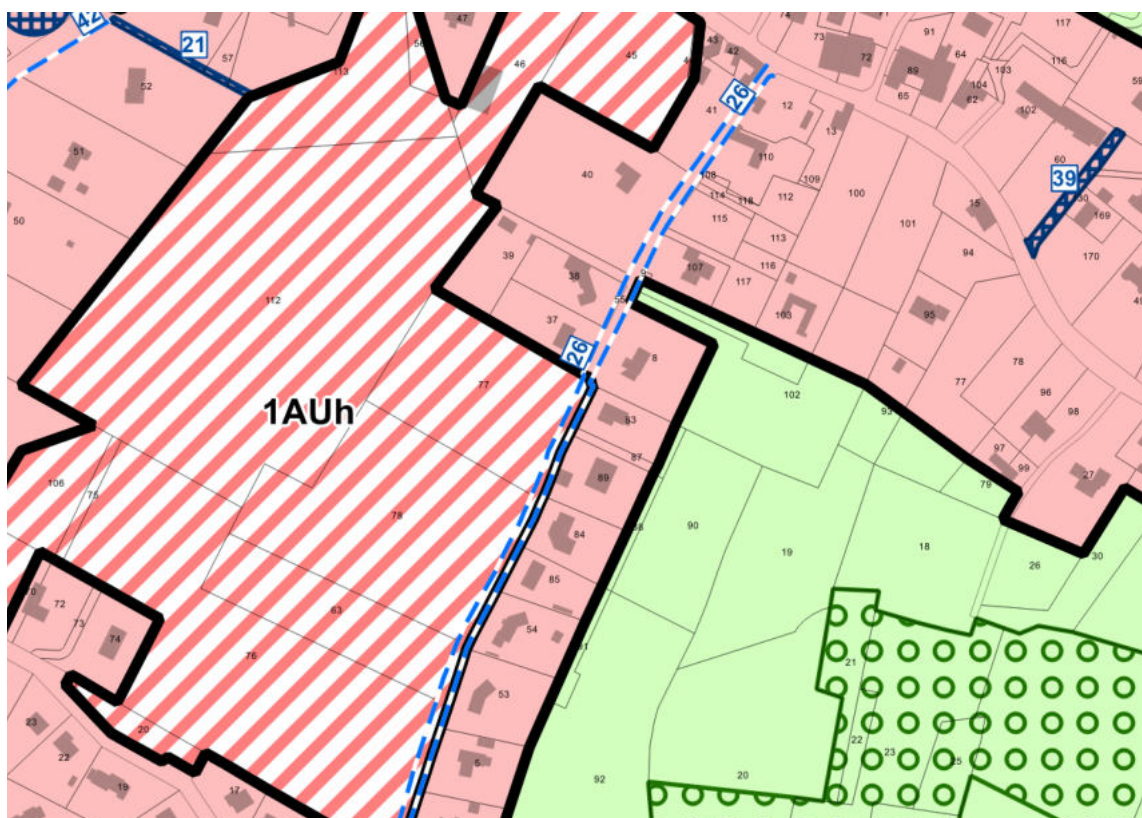
En tout état de cause, au vu de la situation actuelle, cette différence de traitement des terrains le long de la voie ne peut pas perdurer car elle n'est pas justifiée.

Il convient donc d'intégrer la parcelle AP 89 dans le secteur UCb.

3.2 NATURE DE LA MODIFICATION

En raison de ce qui précède, le document graphique du règlement (secteur 1, plan 5.12) de Champcevinel est repris pour intégrer la parcelle AP 89 dans le secteur UCb.

Cette correction a pour effet de retirer une superficie de 2 100 m² de la zone N pour l'octroyer au secteur UCb.



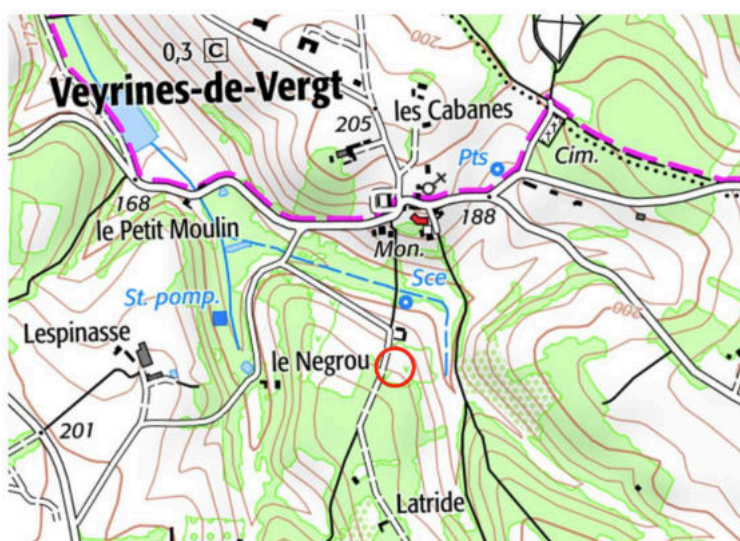
Extrait du plan de zonage corrigé

4. La correction d'une erreur matérielle à Veyrines-de-Vergt

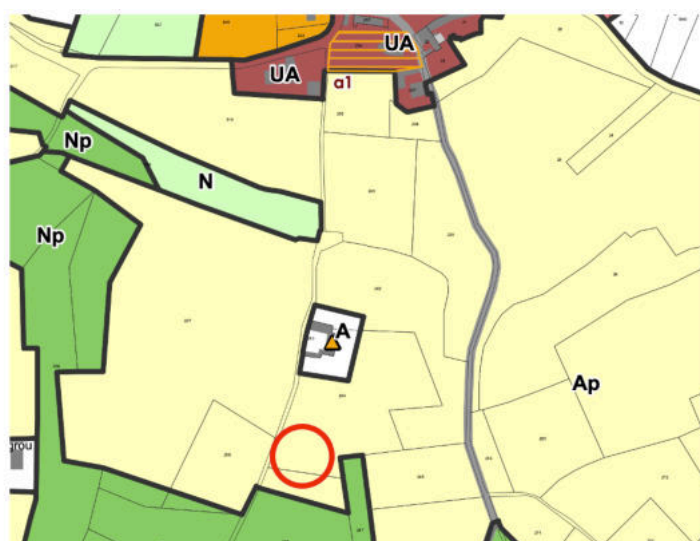
4.1 LA JUSTIFICATION

En raison de leur réel intérêt paysager, le document graphique du règlement (secteur 3, plan 5.56) de la commune a classé les espaces agricoles au Sud du bourg de Veyrines-de-Vergt en secteur Ap les protégeant de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de cette qualité paysagère.

Toutefois, ici aussi, un permis de construire avait été accordé au Sud de la vaste parcelle A 244 (10 850 m²) pour un hangar agricole avant l'approbation du PLUI sans que ce bâtiment n'apparaisse sur le fond cadastral utilisé pour réaliser le document graphique du règlement d'urbanisme.



Carte extraite du site geoportail.gouv.fr

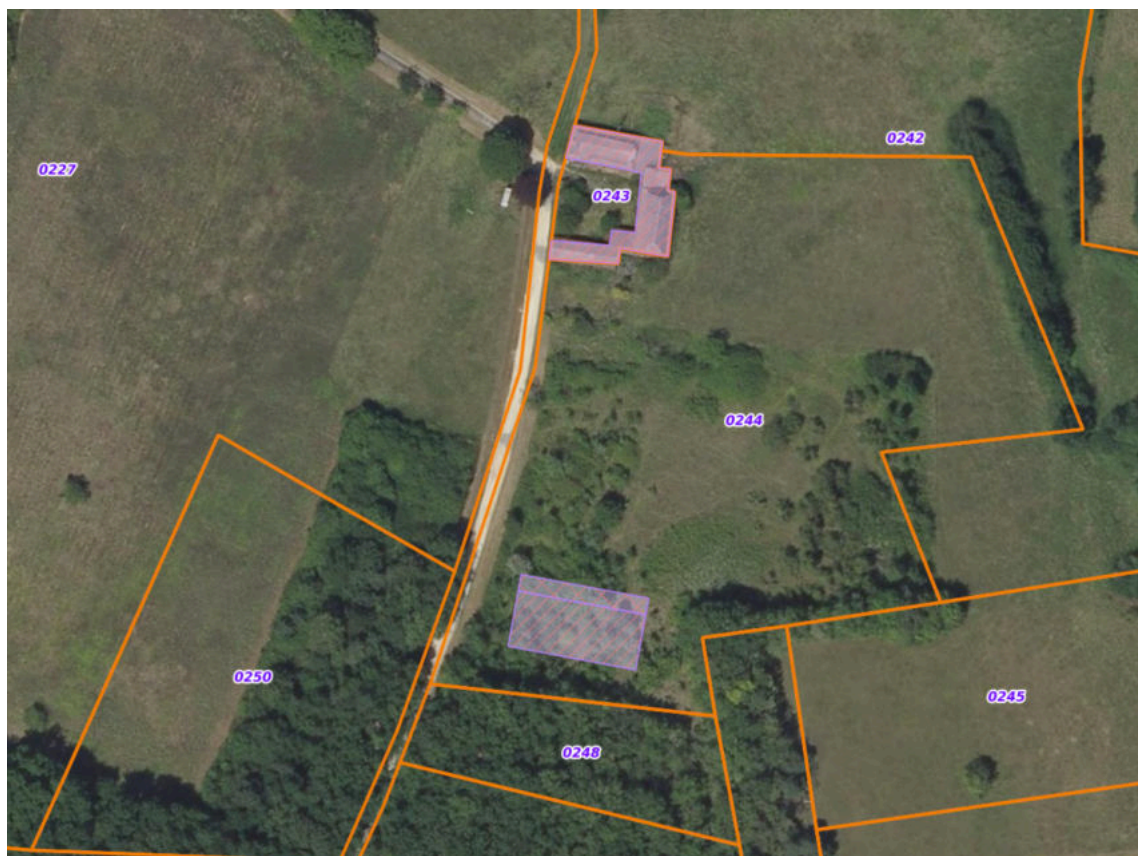


Extrait du plan de zonage

Depuis lors, le bâtiment a été construit et reporté sur le fond cadastral.



Vue aérienne du hangar entouré d'écrans boisés qui limitent fortement les impacts visuels (source : Google Map)



Extrait de l'orthophotoplan IGN renseigné avec le fond cadastral identifiant le bâtiment au Sud de la parcelle A 244

On notera le soin apporté à l'implantation de ce bâtiment qui, malgré un volume important, n'a aucun impact visuel significatif en raison des écrans boisés qui le masquent.

Quoi qu'il en soit, même si cela n'est pas une obligation, la présence de ce bâtiment au sein du secteur AP est en contradiction avec la vocation de celui-ci. En toute logique, comme cela a été fait pour le corps de ferme voisin, il serait plus pertinent de l'en retirer et de le doter lui aussi d'une « pastille » de zone A autorisant les bâtiments agricoles et permettant réglementairement, le cas échéant, de procéder à des aménagements du bâtiment si besoin était.

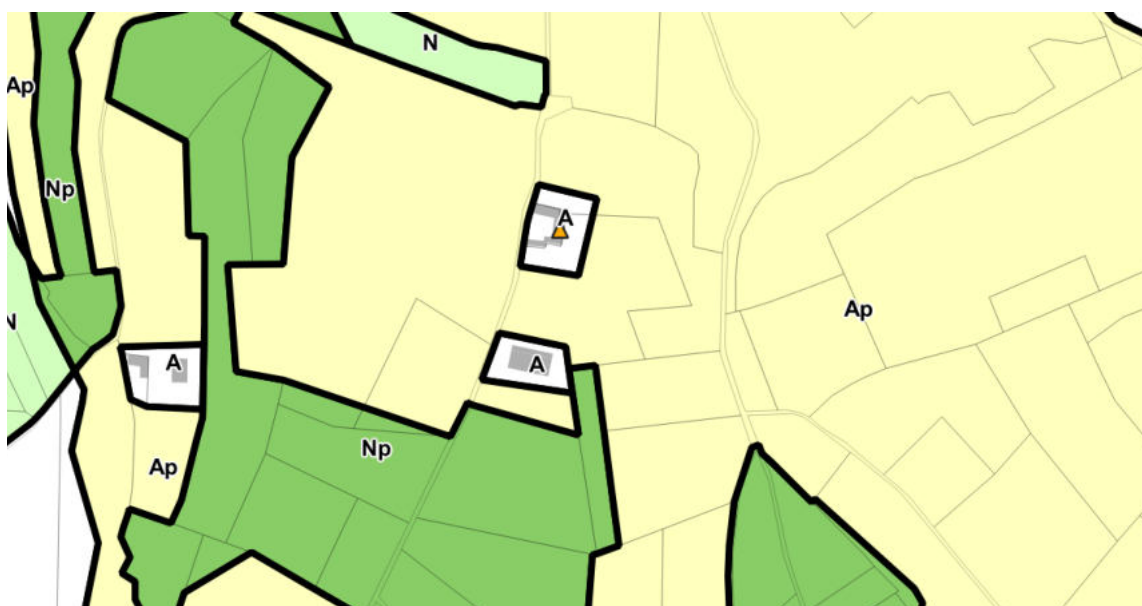
Toutefois, il ne pourra s'agir que d'évolutions mineures compte tenu de la sensibilité du site. Cette « pastille » sera donc dessinée au plus près du bâtiment.

Il convient, en outre, de noter que la politique du Grand Périgueux lors de l'élaboration du PLUI-HD a été d'exclure tout bâtiment des secteurs Ap ou Np, **il s'agit donc bien ici d'une erreur matérielle.**

4.2 NATURE DE LA MODIFICATION

En raison de ce qui précède, le document graphique du règlement (secteur 3, plan 5.56) de Veyrines-de-Vergt est repris pour **créer une petite zone agricole A au Sud de la parcelle A 244 au sein du secteur Ap.**

Cette nouvelle zone A aura **une superficie de l'ordre de 1 300 m²**. La superficie du secteur Ap sera diminuée d'autant.



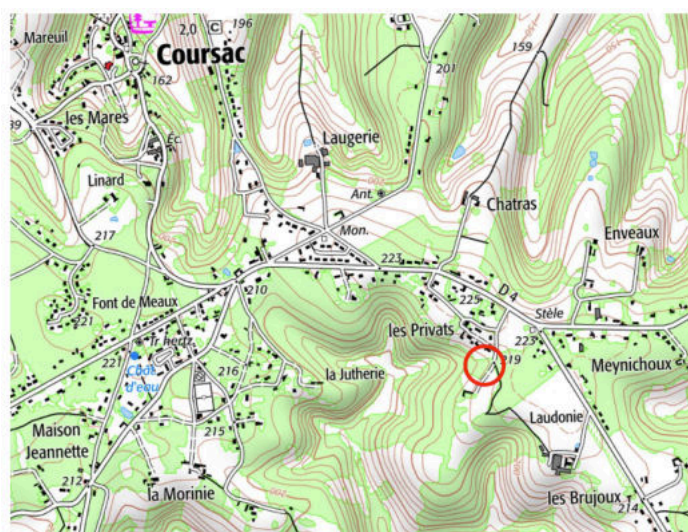
Extrait du plan de zonage corrigé

5. La correction d'une erreur matérielle à Coursac

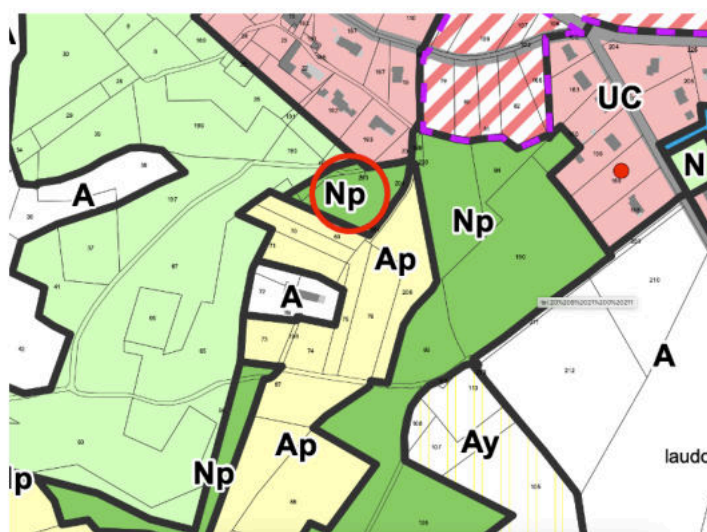
5.1 LA JUSTIFICATION

Comme à Veyrines-de-Vergt, le document graphique du règlement (secteur 2, plan 5.19) de la commune de Coursac a classé une partie des espaces boisés et agricoles en secteurs Np et Ap en raison de l'intérêt paysager de cette portion du territoire communal.

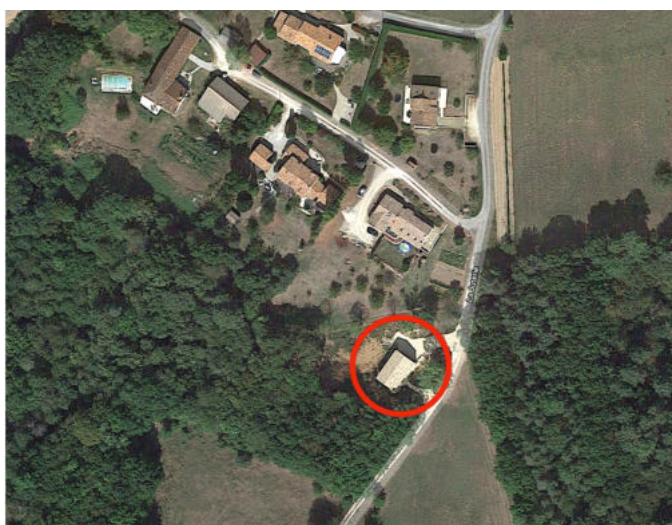
Cependant, pour les mêmes raisons que dans le cas précédent, le zonage n'a pas tenu compte d'une construction récente non reportée sur le fond cadastral utilisé, occupant la parcelle AX 219 contiguë à l'ensemble bâti du hameau des Privats et a classé celle-ci en secteur Np inconstructible.



Carte extraite du site geoportail.gouv.fr



Extrait du plan de zonage



Localisation de la construction (source : Google Map)

Comme le montre la photographie ci-dessus, outre le fait qu'elle se trouve en continuité du bâti existant, les boisements existants masquent très largement sa présence.

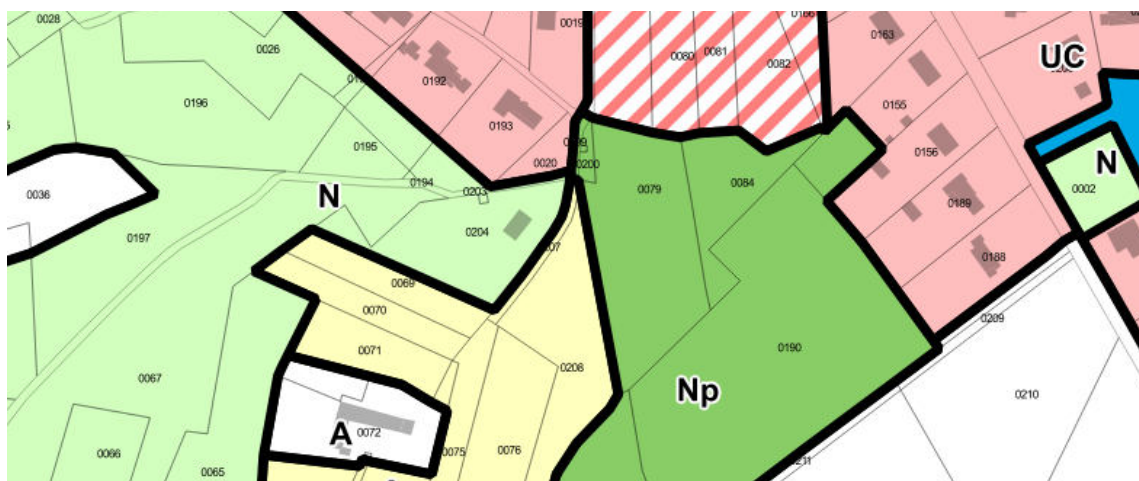
Aussi, conformément à la philosophie générale du PLUI, il apparaît nécessaire de corriger le zonage Np affectant la parcelle AX 219, et qui s'apparente à une erreur matérielle, pour proposer un zonage plus conforme à l'occupation du terrain.

5.2 NATURE DE LA MODIFICATION

S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la collectivité n'entend pas pour autant revenir sur le périmètre de la zone urbaine UC couvrant le hameau des Privats. L'évolution de zonage retenue est donc la suppression du secteur Np sur la parcelle AX 219, mais en maintenant celle-ci en zone naturelle N. Précisons que si cette zone N n'autorise pas de construction nouvelle, elle permet l'extension des constructions existantes et l'implantation sous conditions d'annexes.

En raison de ce qui précède, le document graphique du règlement (secteur 2, plan 5.19) de Coursac est repris pour **reclasser en zone N la parcelle AX 219**.

Cette nouvelle zone N aura **une superficie de l'ordre de 1 770 m²**. La superficie du secteur Np sera diminuée d'autant.



Extrait du plan de zonage corrigé

6. La correction d'une erreur matérielle à Bassillac-et-Auberoche

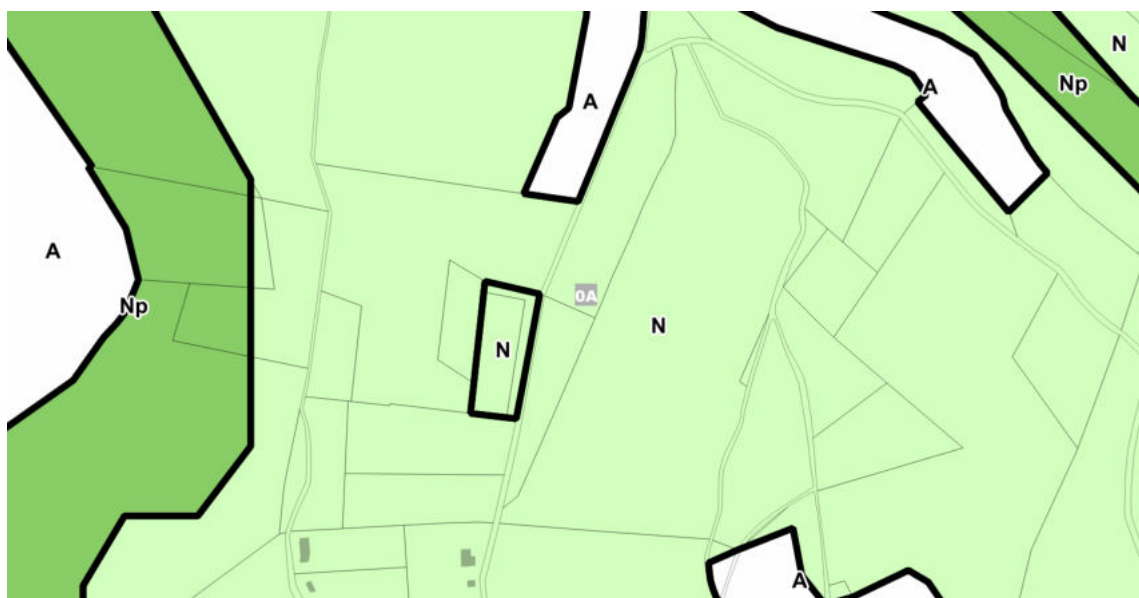
6.1 LA JUSTIFICATION

Lors de la finalisation du document graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage), une erreur a été commise dans la désignation d'une zone.

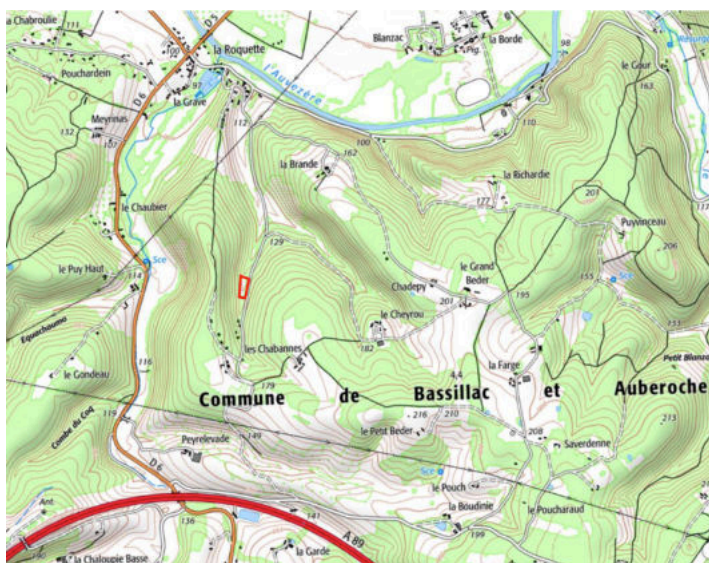
Il s'agissait de délimiter une petite zone agricole A sur une clairière cultivée au sein du massif forestier de la commune de Bassillac-et-Auberoche au Nord du lieu-dit « Les Chabannes » (parcelles A189, en partie, et A 193).

Or le dessin du zonage approuvé fait apparaître un lettrage N (correspondant à la zone naturelle) sur la zone à la place du lettrage A dédié à la zone agricole du PLU.

Il est donc nécessaire de corriger cette erreur matérielle pour correspondre à la volonté initiale de l'auteur du document.



Extrait du plan de zonage en vigueur



Carte extraite du site geoportail.gouv.fr



Extrait de l'orthophotoplan IGN renseigné avec le fond cadastral

6.2 NATURE DE LA MODIFICATION

En raison de ce qui précède, le document graphique du règlement (secteur 1, plan 5.24) de Eyliac (commune de Bassillac-et-Auberoche) est repris pour **faire apparaître tel que prévu initialement une petite zone agricole A sur les parcelles A189, en partie, et A 193 au Nord du lieu-dit « Les Chabannes » au sein de la zone N.**

Cette zone A a **une superficie de l'ordre de 5 300 m²**. La superficie de la zone N en est diminuée d'autant.



Extrait du plan de zonage corrigé

7. La correction systématique des erreurs concernant l'implantation de constructions en secteur Ap et Np (ajout à la suite de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée)

Les chapitres 4 et 5 ci-dessus traitant les erreurs matérielles relatives à des constructions localisées en zones Ap (Veyrines-de-Vergt – retrait de la parcelle A244) et Np (Coursac – retrait de la parcelle AX 219), ont attiré l'attention de la Délégation territoriale vallée de l'Isle de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne.

Dans son avis transmis à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, elle considère que pour admettre que les deux demandes précitées relèvent bien de l'erreur matérielle, et donc procéder à ce changement de zonage par le biais d'une modification simplifiée du PLUi-HD, la démarche demande à être généralisée. Il était donc demandé de mener un inventaire exhaustif de l'ensemble des ensembles bâtis situés dans ces zonages à l'échelle des 43 communes du territoire communautaire. Cet inventaire devait permettre d'identifier quels bâtiments ont été classés à tort en zone Ap ou Np du PLUi. Si ces derniers venaient à représenter une part minimale (maximum 5%), alors l'erreur matérielle pourrait être invoquée sans fragiliser juridiquement la procédure de

modification simplifiée mise en œuvre, sous réserve que toutes les conditions soient requises, et en l'absence d'enjeux particuliers.

C'est à ce travail que s'est livré la Communauté d'agglomération et qui est inclus dans la présente modification simplifiée.

Au total, **23 bâtiments de toutes natures relevant de cette problématique ont été recensés sur tout le territoire communautaire**. Ce nombre très réduit à l'échelle du territoire montre bien leur caractère résiduel qui confirme si besoin était la philosophie guidant le découpage de ces secteurs Ap et Np qui était bien d'exclure toutes les constructions existantes de ce zonage pour les classer en zones A ou N selon le contexte local, cela permettant à ces constructions existantes d'évoluer à la marge sans remettre en cause le caractère naturel ou agricole du site.

Le caractère d'erreur matérielle, comme évoqué par la DDT de la Dordogne, s'applique donc bien à ce faible contingent de constructions.

Pour procéder à la correction du zonage, on s'est employé, comme pour les cas déjà traités aux chapitres 4 et 5 ci-dessus, à détourner une « pastille » autour de ces différents bâtiments dégagant une emprise d'une largeur moyenne de 30 mètres autour des ensembles bâtis afin de permettre le cas échéant d'implanter des annexes dans le respect du règlement des zones A et N.

Lorsque les parcelles, terrains d'assiette des constructions concernées, avaient une taille proche de l'emprise théorique de la pastille dégagée autour d'elles, c'est toute la parcelle qui a été prise en compte.

Au total, **ce sont 9 ha qui changent de statut** selon le détail suivant¹ :

Zone A	+ 2,82 ha
Zone N	+ 6,24 ha
Secteur Ap	- 2,95 ha
Secteur Np	- 6,10 ha

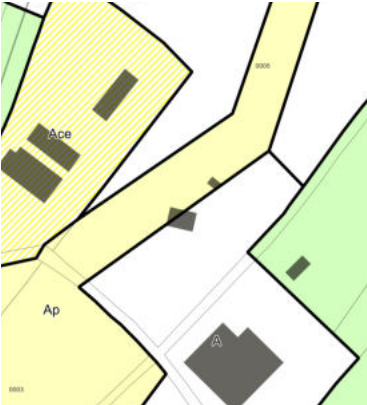
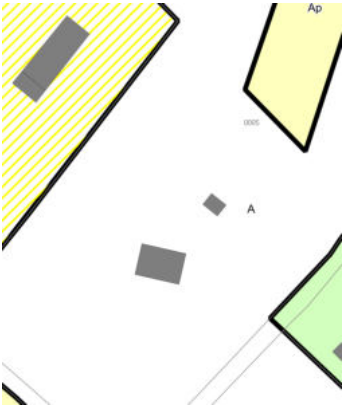
Avec une superficie totale du secteur Ap de 2968,24 ha, cette évolution de zonage représente 0,099% du secteur. Pour le secteur Np (9218,27 ha), cela représente 0,066%.

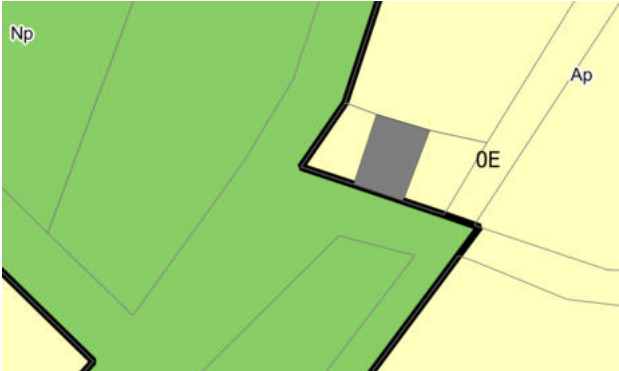
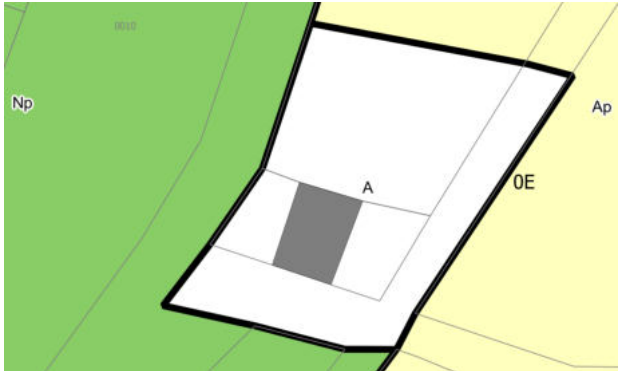
L'aspect très limité de ces évolutions est donc bien démontré et elles peuvent être valablement retenues.

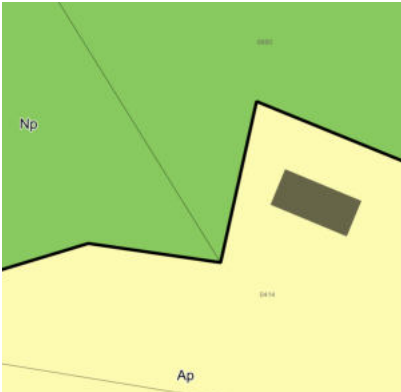
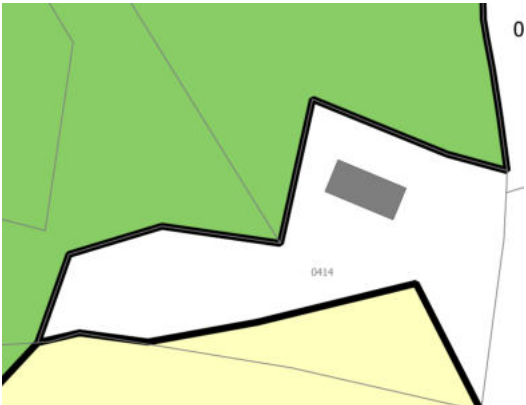
On trouvera ci-après les fiches détaillant chacune de ces modifications.

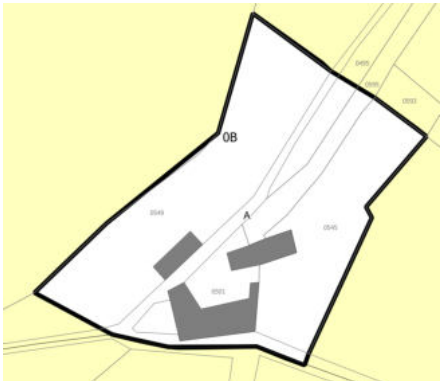
¹ Nota : ces superficies s'ajoutent à celles déjà reclassées dans les chapitres 4 et 5 ci-dessus. Mais, cela ne change rien à l'analyse.

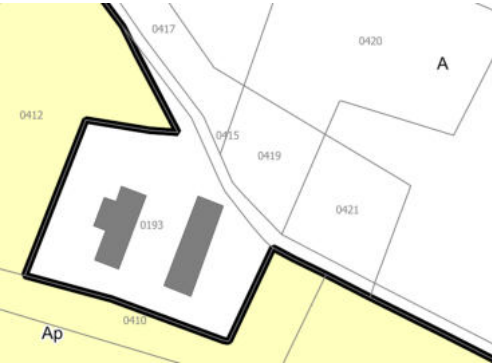
7.1 RECENSEMENT DES BATIMENTS EN ZONE AP

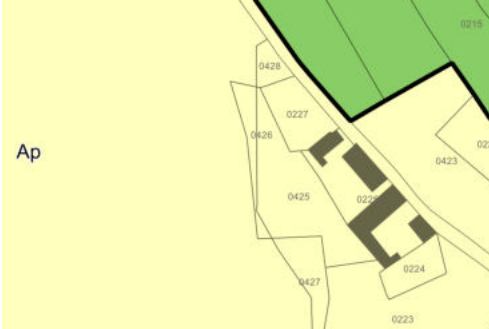
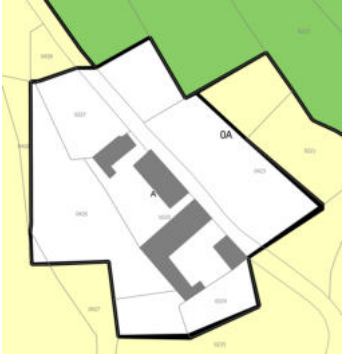
Fiche n°1 – Renseignements cadastraux : BD 005	Commune : CHAMPCEVINEL
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 2 348 m² en zone A et une réduction de la zone Ap de 2 348 m².	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	 Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

Fiche n°2 – Renseignements cadastraux : OE 009	Commune : CHATEAU-L'EVEQUE
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 632 m² en zone A et une réduction de la zone Np de 120 m² et de la zone Ap de 512 m².	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

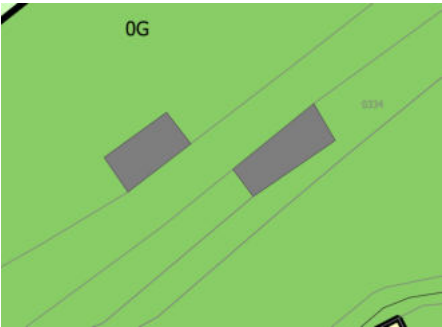
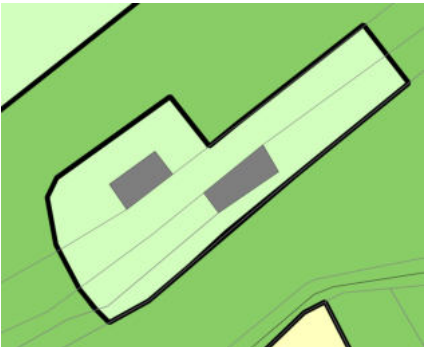
Fiche n°3 – Renseignements cadastraux : B 414	Commune : LE CHANGE - BASSILLAC ET AUBEROCHE
Vocation du bâti actuel : bâti agricole Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 9 874 m² en zone A et une réduction de la zone Ap de 9 874 m².	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée
	

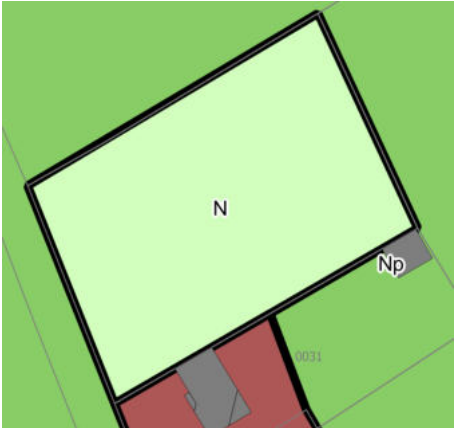
Fiche n°4 – Renseignements cadastraux : OB 501	Commune : SAINT-MICHEL-DE-VILLADEIX
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 3 975 m² en zone A et une réduction de la zone Ap de 3 975 m².	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée
	

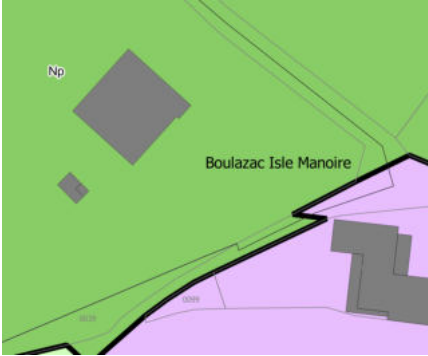
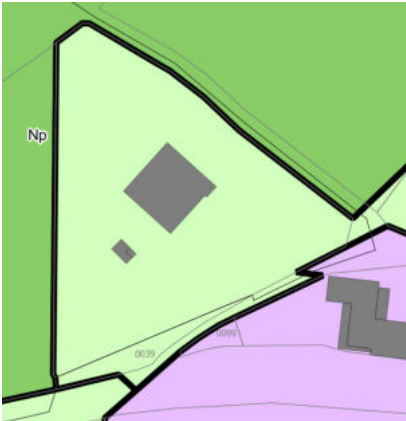
Fiche n°5 – Renseignements cadastraux : A 0193	Commune : SAINT-PIERRE-DE-CHIGNAC
Vocation du bâti actuel : corps de ferme Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 3 018 m² en zone A et une réduction de la zone Ap de 3 018 m².	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée
	

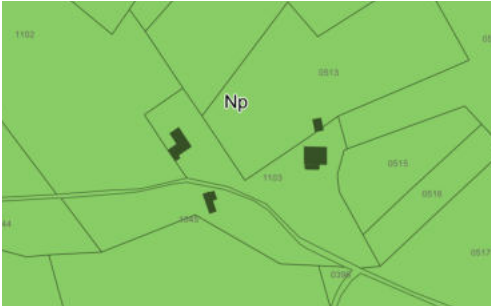
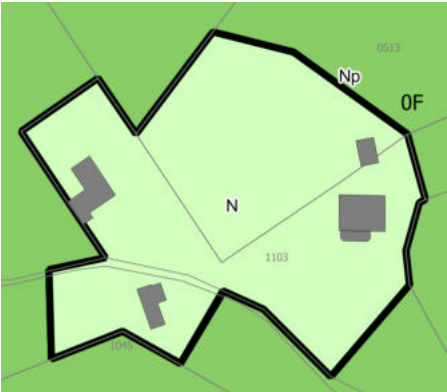
Fiche n°6 – Renseignements cadastraux : A 0225	Commune : SAINT-PIERRE-DE-CHIGNAC
Vocation du bâti actuel : corps de ferme Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 8 359 m² en zone A et une réduction de la zone Ap de 7 749 m² et de la zone Np 610 m².	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

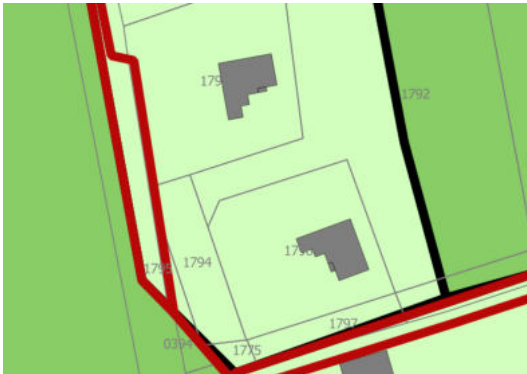
7.2 RECENSEMENT DES BATIMENTS EN ZONE NP

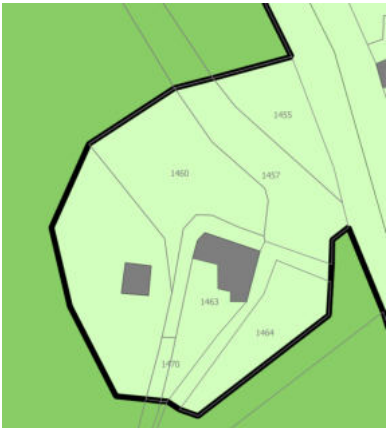
Fiche n°7 – Renseignements cadastraux : G 335 - 336	Commune : AGONAC
Vocation du bâti actuel : Maison d’habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 1 537 m² en zone N et une réduction de la zone Np de 1 537 m².	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

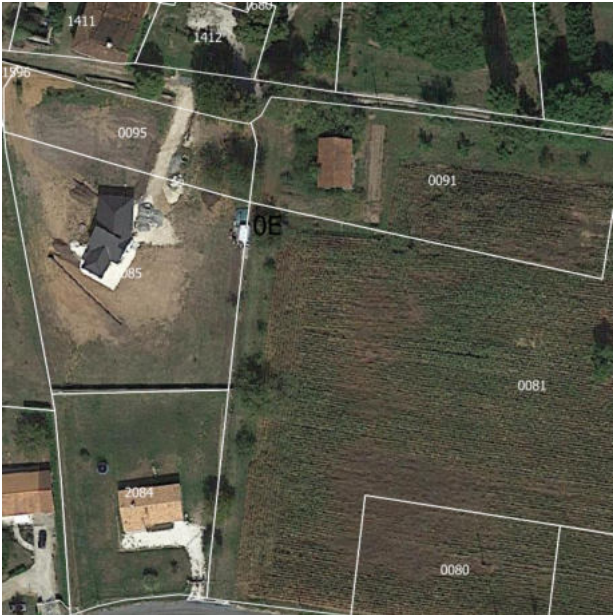
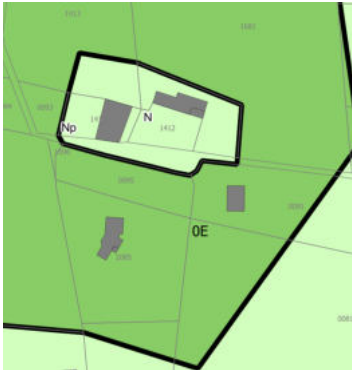
Fiche n° 8– Renseignements cadastraux : AS 0030	Commune : ANNESSE ET BEAULIEU
Vocation du bâti actuel : habitation ? Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 2 513 m² en zone N et une réduction de 2 513 m² en zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée
	

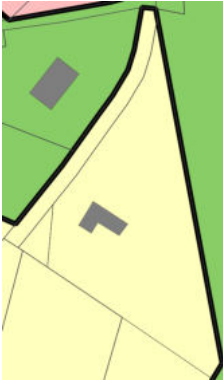
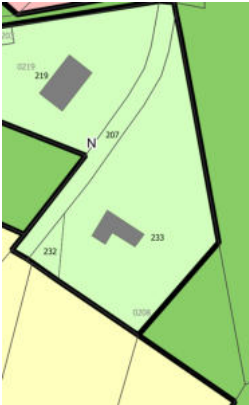
Fiche n°9 – Renseignements cadastraux : AC 0151	Commune : BOULAZAC - BOULAZAC ISLE MANOIRE
Vocation du bâti actuel : station d’épuration Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 3 900 m² en zone N et une réduction de 3 900 m² de la zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée
	

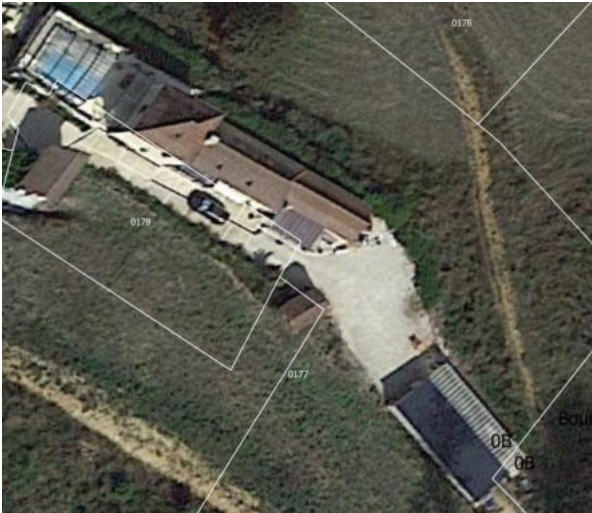
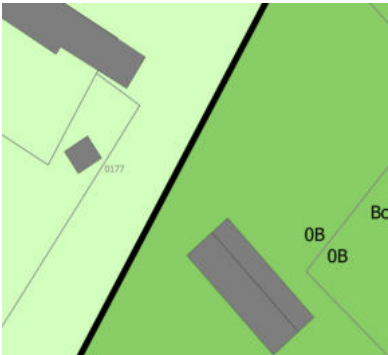
Fiche n°10 – Renseignements cadastraux : F 0513 - 1103 - 1045	Commune : CHATEAU L’EVEQUE
Vocation des bâtis actuels : habitations Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 6 193 m² en zone N et une réduction de la zone Np de 6 193 m².	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée
	

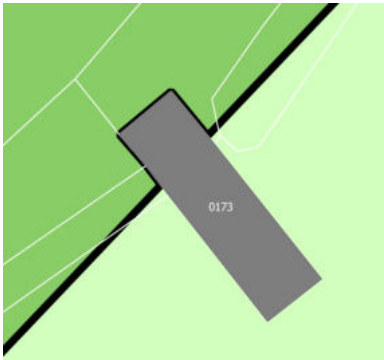
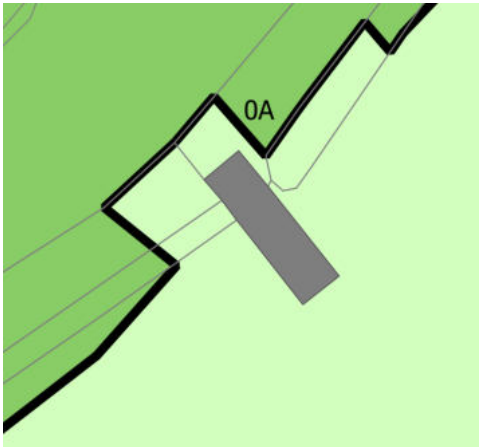
Fiche n°11 – Renseignements cadastraux : F 1796	Commune : CHATEAU L’EVEQUE
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 2 367 m² en zone N et une réduction de la zone Np de 2 367 m².	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	 Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

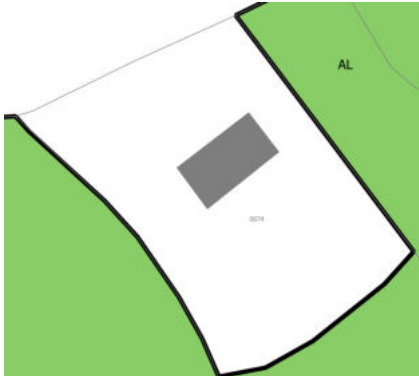
Fiche n°12 – Renseignements cadastraux : D 1463 - 1461	Commune : CHATEAU L’EVEQUE
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 2 489 m² en zone N et une réduction de la zone Np de 2 489 m².	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	 Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

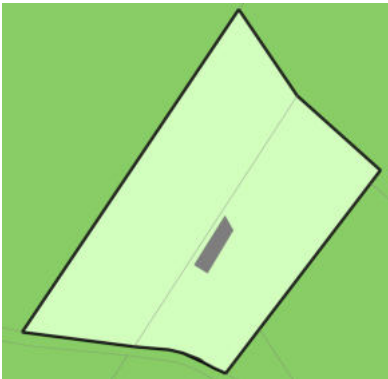
Fiche n° 13– Renseignements cadastraux : E 95-1596-2085-91	Commune : CHATEAU L’EVEQUE
Vocation du bâti actuel : Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 5 751 m² en zone N et une réduction de 5 751 m² en zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée
	

Fiche n° 14– Renseignements cadastraux : AX 233	Commune : COURSAC
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 2 054 m² en zone N et de 650 m² en zone Np et une réduction de 2 704 m² de la zone Ap.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

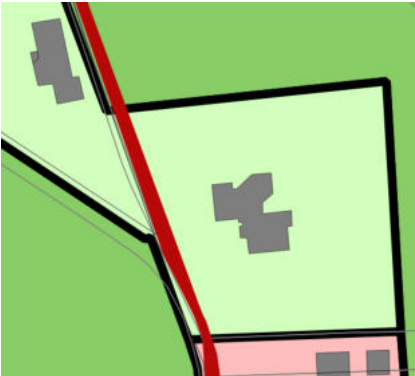
Fiche n°15 – Renseignements cadastraux : B 177	Commune : SAINTE MARIE DE CHIGNAC BOULAZAC ISLE MANOIRE
Vocation du bâti actuel : bâti agricole Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 1 660 m² en zone N et une réduction de 1 660 m² de la zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

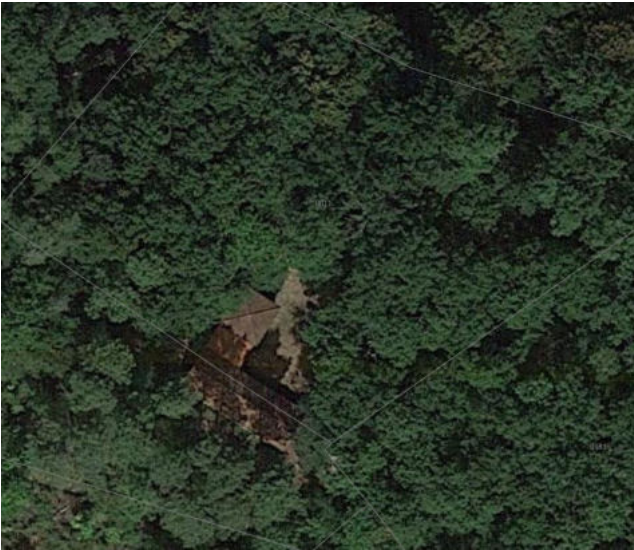
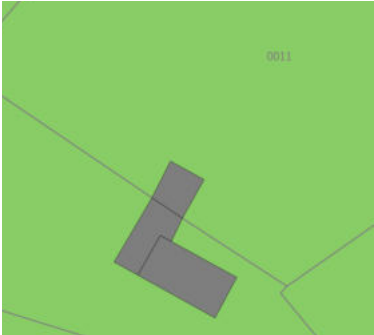
Fiche n°16 – Renseignements cadastraux : A 160- 171 - 172- 173 -181	Commune : SAINT-PAUL-DE-SERRE
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 488 m² en zone N et une réduction de 488 m² de la zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

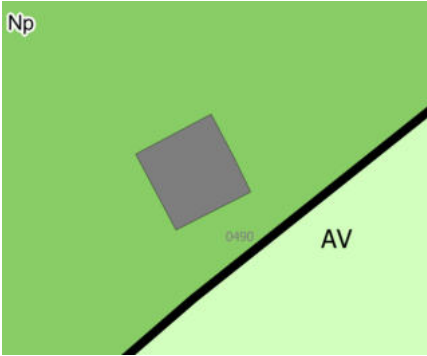
Fiche n°17 – Renseignements cadastraux : AL 0074	Commune : SARLIAC-SUR-L'ISLE
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 2 263 m² en zone A et une réduction de 2 263 m² de la zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

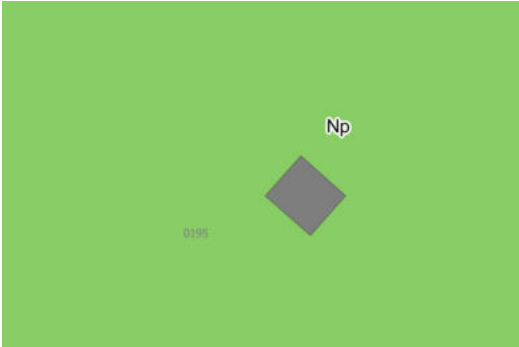
Fiche n°18 – Renseignements cadastraux : AK 0028	Commune : SARLIAC-SUR-L’ISLE
Vocation du bâti actuel : bâti agricole Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 6 004 m² en zone N et une réduction de 6 004 m² de la zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée
	

Fiche n°19 – Renseignements cadastraux : D 1076 - 1078	Commune : SAVIGNAC-LES-EGLISES
Vocation du bâti actuel : bâti à vocation économique et habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 1.05 hectares en zone N et une réduction d’1.05 hectares de la zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	 Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

Fiche n° 20 – Renseignements cadastraux : D 1294	Commune : SAVIGNAC-LES-EGLISES
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 4 646 m² en zone N et une réduction de 4 646 m² de la zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée
	

Fiche n° 21– Renseignements cadastraux : AN 0011	Commune : RAZAC-SUR-L’ISLE
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 4 861 m² en zone N et une réduction de 4 861 m² de la zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

Fiche n°22 – Renseignements cadastraux : AV 0490	Commune : VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU
Vocation du bâti actuel : bâti agricole Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 2 453 m² en zone N et une réduction de 2 453 m² de la zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée
	

Fiche n° 23– Renseignements cadastraux : AE 195	Commune : VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU
Vocation du bâti actuel : habitation Évolution des surfaces du zonage : une augmentation de 2 042 m² en zone N et une réduction de 2 042 m² de la zone Np.	Extrait du zonage du PLU projet en vigueur
	
	Extrait du zonage du PLUi après la Modification Simplifiée 

C. LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS SITUES EN ZONES AGRICOLE OU NATURELLE

1. Rappel des principes

1.1 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DANS LE PLUI-HD DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

Après l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), ont donc été identifiés sur les différentes pièces graphiques du règlement d'urbanisme du PLUI-HD en zones agricoles A et naturelles N, en dehors des Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) qui les autorisent de fait pour tout bâtiment, les constructions bénéficiant de cette possibilité de changement de destination.

Elles sont également répertoriées dans l'annexe 1.3.a du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* », qui indique pour chacune d'entre elles la commune de localisation, la parcelle cadastrale concernée, le ou les bâtiments bénéficiant de la disposition, la vocation de ce changement de destination et une photographie permettant de visualiser chaque bâtiment.

Compte tenu du très grand nombre de bâtiments agricoles disséminés sur tout le territoire de la Communauté d'agglomération qui n'apparaissent plus adaptés aux impératifs d'une agriculture moderne, mais dont la qualité architecturale et patrimoniale est indéniable, la préservation de ce patrimoine identitaire est un enjeu important pour le PLUI-HD.

L'objectif F « *le patrimoine local comme vecteur d'identité et de vitalité* » du troisième axe du PADD : « *maîtriser et intégrer le développement* » traduit clairement cette préoccupation en affirmant qu'« *il s'agit de prendre en considération le vivier à projets que peut constituer le patrimoine architectural et paysager présent sur l'ensemble du territoire [...] en inventoriant le patrimoine bâti, architectural et paysager pour mieux le connaître et l'appréhender, afin de le mettre en valeur dans le cadre d'éventuels projets de restauration* ».

Ainsi, 1 176 bâtiments bénéficient de cette disposition sur les 43 communes de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Rappelons toutefois que ce changement de destination d'une construction ne pourra être autorisé que sous réserve d'être en capacité de justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.

Le choix des constructions retenues s'est donc principalement appuyé sur la volonté de conserver la qualité du bâti identifié et de ses abords : il s'agit de valoriser l'usage du bâti en favorisant un changement de destination, mais sans compromettre sa qualité architecturale, patrimoniale et paysagère qui marque l'identité du territoire et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel.

1.2 LA PRISE EN COMPTE DE NOUVEAUX CHANGEMENTS DE DESTINATION PAR LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Au vu du grand nombre de bâtiments concernés, et même si une part importante d'entre eux provient d'un premier repérage issu des PLU communaux qui ont précédé le PLUI-HD, il est aisé de comprendre qu'un très lourd travail a été accompli pour localiser et qualifier chacune des constructions retenues.

Malgré tout, en raison même de la lourdeur du processus, un certain nombre de changements de destination ont été oubliés ou ne sont pas remontés jusqu'aux rédacteurs du dossier de PLUI-HD. De même, aucune mention de ces changements n'est apparue dans les demandes formulées lors de l'enquête publique.

Ils ne figurent donc pas sur les pièces du PLUI-HD alors que quelques-uns d'entre eux correspondent à des projets de réhabilitation près d'aboutir mais qui ne peuvent se concrétiser faute des dispositions réglementaires nécessaires.

Pour cette raison la présente modification simplifiée inclut 16 changements de destination « prioritaire » à rajouter dans les pièces du PLUI-HD car faisant l'objet d'un projet à court terme.

Ils sont localisés sur **9 communes** : Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Cornille, La Chapelle-Gonaguet, Lacropte, La Douze, Mensignac, Trélissac et Val-de-Louyre-et-Caudeau.

Au vu de l'importance du territoire communautaire couvert par le PLUI-HD, ces 16 changements de destination ne majorent pas les possibilités de construction puisqu'ils concernent des bâtiments existants et on a vu qu'ils respectent les orientations du PADD. **La modification simplifiée peut donc valablement les prendre en compte.**

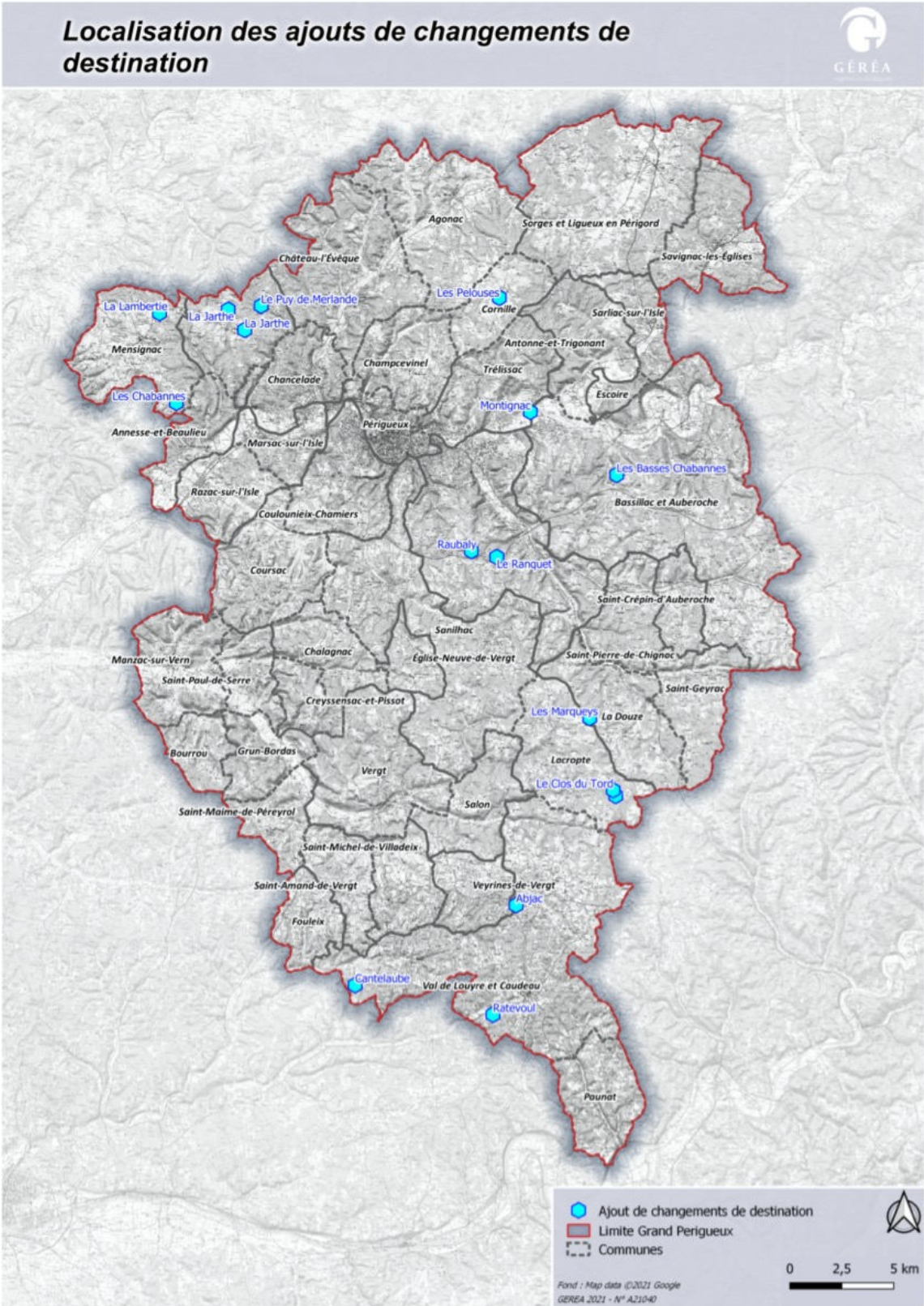
NOTA :

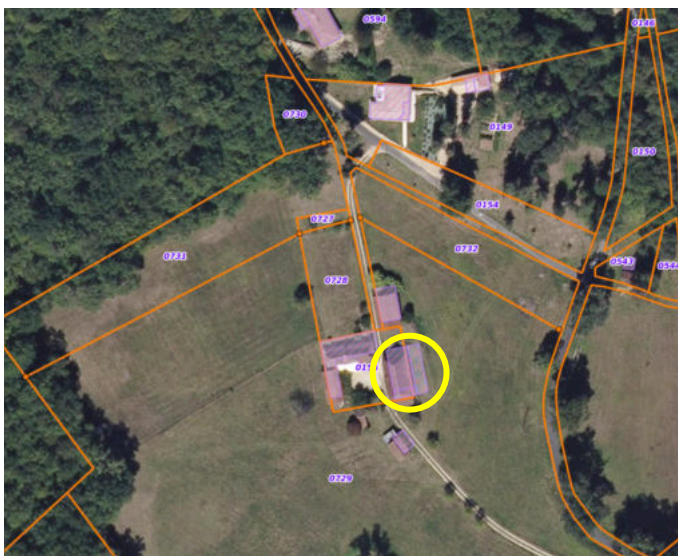
Après examen des demandes de recensement d'un bâtiment agricole afin qu'il puisse, le cas échéant, changer de destination, déposées sur les registres lors de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée, la Communauté d'agglomération a pu constater que certains pétitionnaires avaient fourni l'ensemble des éléments nécessaires pour reconnaître que leur demande pouvait être valablement retenue.

Quatre fiches de changement de destination ont donc été rajoutées à la liste originelle.

2. Les changements de destination retenus

On trouvera, dans les pages suivantes, les fiches descriptives des bâtiments concernés par ces changements de destination et de la nature de ces derniers.



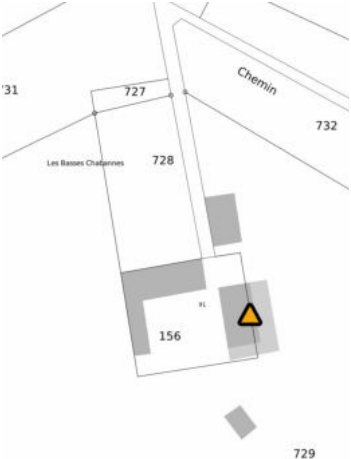
1	Commune	Bassillac et Auberoche	Lieu-dit	Les Basses Chabannes	N° parcelles cadastrales	A 156 et A 729			
									
FICHE D'IDENTITE									
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment					
Intérêt architectural et patrimonial		OUI		 					
Destination actuelle		Hangar							
Liens avec l'activité agricole ou forestière									
Lié à un siège d'exploitation actif		NON							
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité		NON							
Desserte par les réseaux									
Électricité		OUI							
AEP		OUI							
Assainissement collectif		NON							
Proximité voirie publique		OUI							
Défense incendie		?							
Enjeux environnementaux									
Site Natura 2000		NON							
ZNIEFF		NON							
Autre inventaire ou protection		NON							
Risque feu de forêt		NON							
Zone inondable		NON							
Intérêt paysager		OUI							
COMMENTAIRES									
/									

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

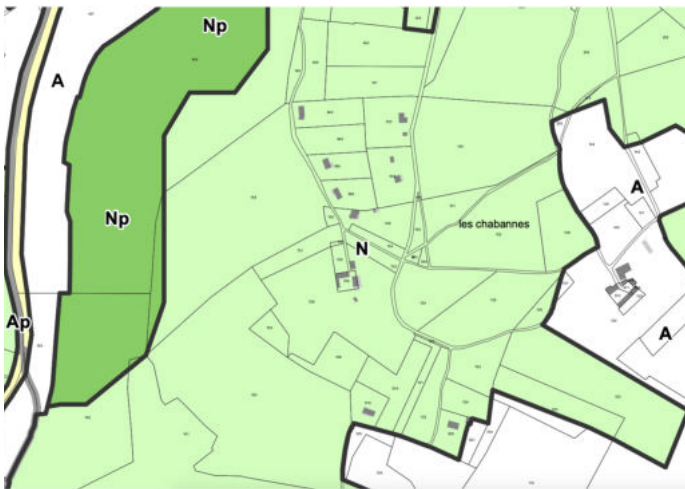
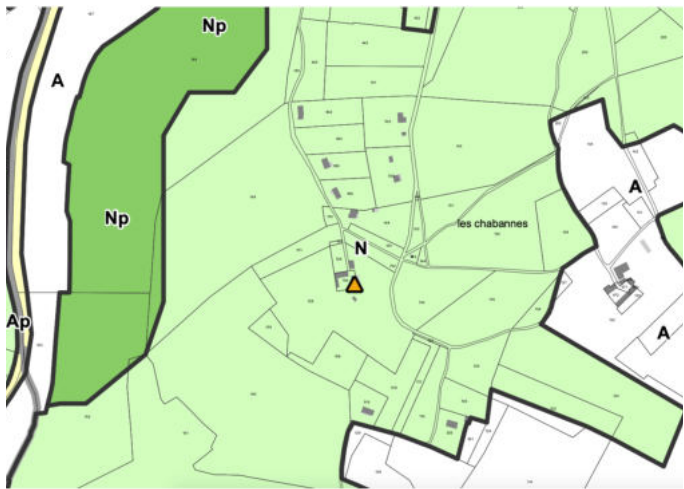
A – Motivation du changement de destination

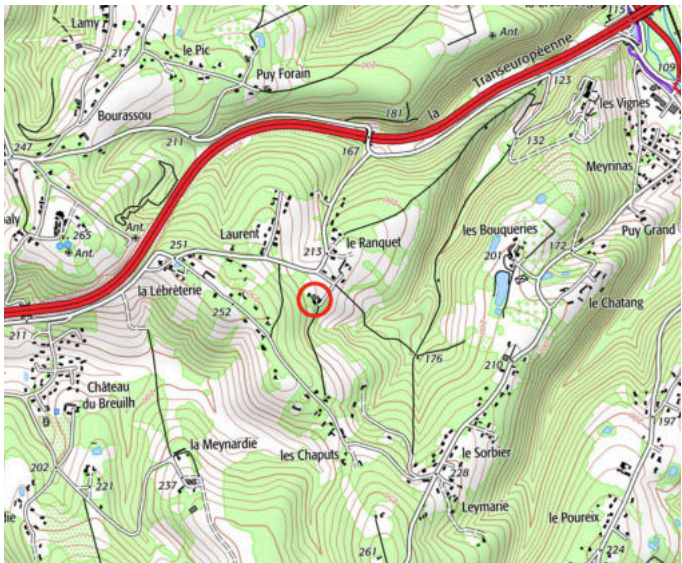
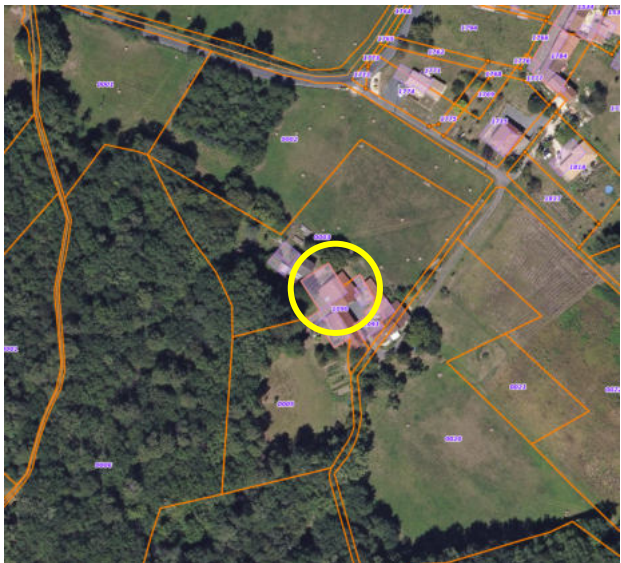
Nature du changement de destination demandé	Le bâtiment doit être transformé en habitation.
---	---

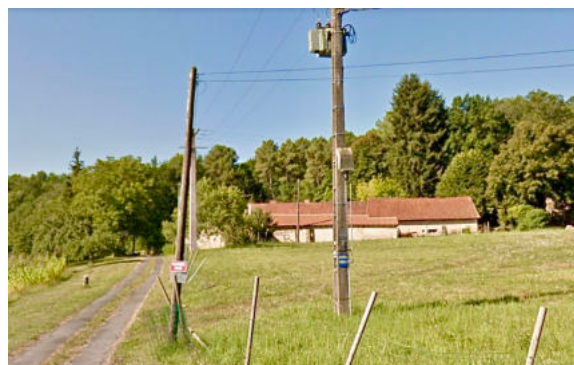
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Bassillac et Auberoche	Habitation	A 156 et A 729		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.5)

Document en vigueur	Document modifié
	

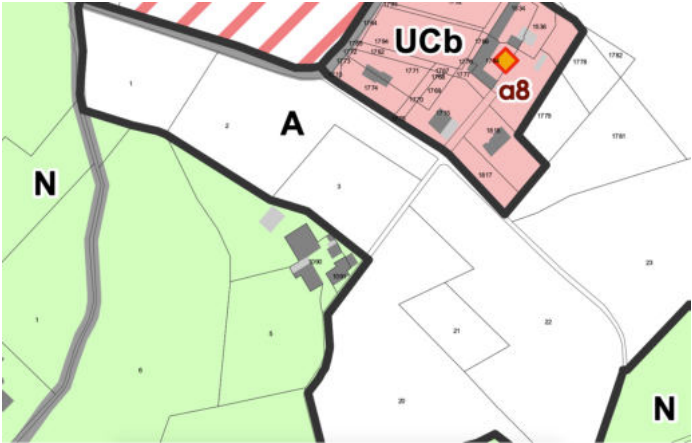
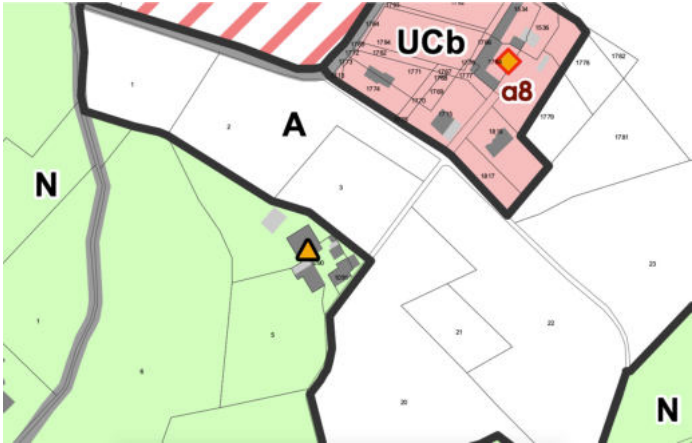
2	Commune	Boulazac Isle Manoire	Lieu-dit	Le Ranquet	N° parcelles cadastrales	OB 1090 et OB 1091
						

FICHE D'IDENTITE**Caractéristiques principales du bâtiment**Intérêt architectural et patrimonial **Partiellement**Destination actuelle **Annexe****Liens avec l'activité agricole ou forestière**Lié à un siège d'exploitation actif **NON**Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité **NON****Desserte par les réseaux**Électricité **OUI**AEP **OUI**Assainissement collectif **?**Proximité voirie publique **OUI**Défense incendie **?****Enjeux environnementaux**Site Natura 2000 **NON**ZNIEFF **NON**Autre inventaire ou protection **NON**Risque feu de forêt **Moyen**Zone inondable **NON**Intérêt paysager **OUI****Photographies du bâtiment****COMMENTAIRES**

Les évolutions de l'aspect de la construction engendrées par le changement de destination (notamment les ouvertures nouvelles) devront respecter le caractère original du bâtiment.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé			Le bâtiment doit être transformé en habitation.	
B – Complément apporté à l'annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Boulazac Isle Manoire	Habitation	OB 1090 et OB 1091		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.44)	
Document en vigueur	Document modifié
	

3	Commune	Boulazac Isle Manoire	Lieu-dit	Raubaly	N° parcelles cadastrales	C 967 et C 968
						

FICHE D'IDENTITE**Caractéristiques principales du bâtiment**

Intérêt architectural et patrimonial	Bâtiment 1 : OUI Bâtiment 2 : moyen
Destination actuelle	Bâtiment 1 : garage/débarras Bâtiment 2 : inoccupé

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation actif	NON
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	NON

Desserte par les réseaux

Électricité	OUI
AEP	OUI
Assainissement collectif	NON
Proximité voirie publique	NON
Défense incendie	?

Enjeux environnementaux

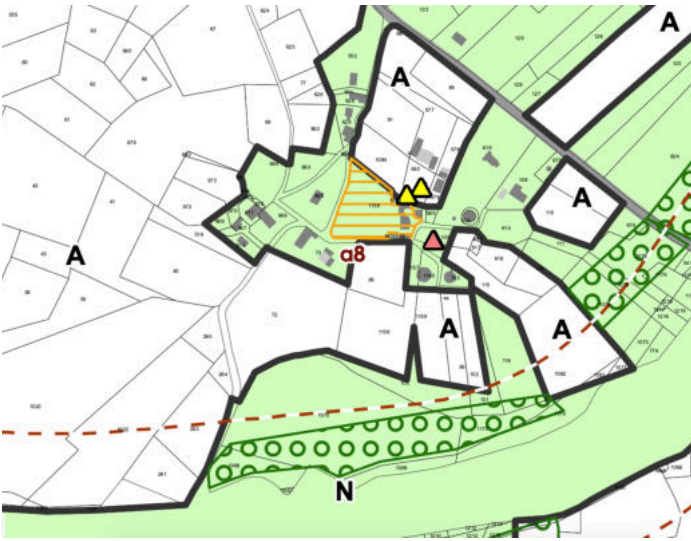
Site Natura 2000	NON
ZNIEFF	NON
Autre inventaire ou protection	NON
Risque feu de forêt	NON
Zone inondable	NON
Intérêt paysager	OUI

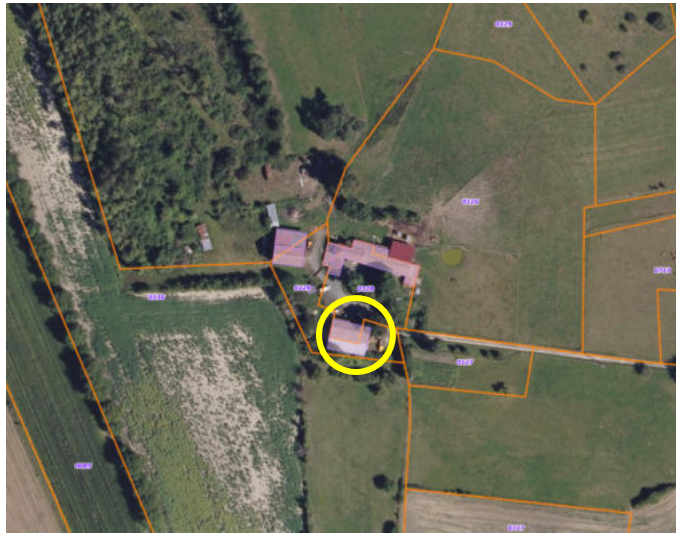
Photographies du bâtiment**Bâtiment 1 (grange)****Bâtiment 2 (ancienne porcherie)****COMMENTAIRES**

La grange, attenante au corps de ferme est destinée à être transformé en habitation

L'ancienne porcherie, isolée, est destinée à devenir un gîte rural.

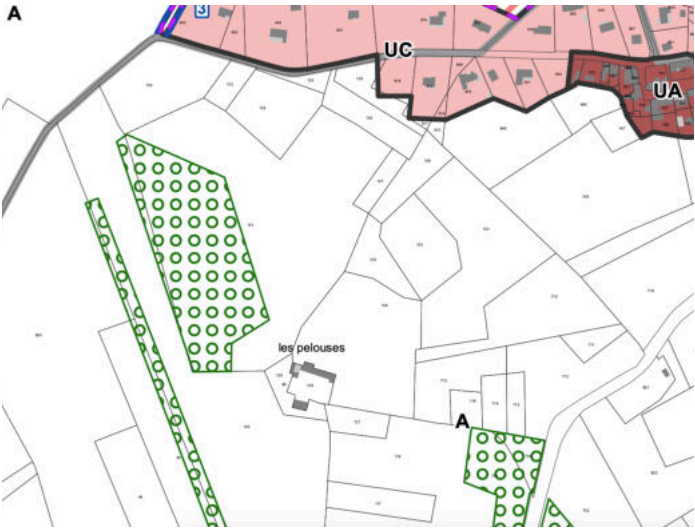
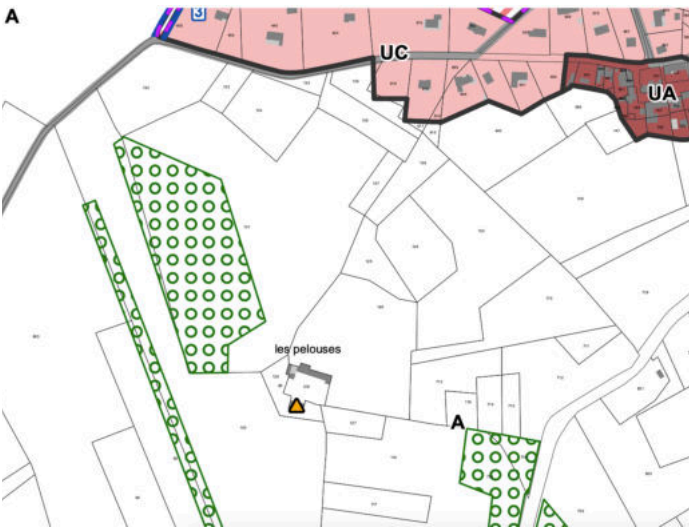
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE				
A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé			Le bâtiment doit être transformé en habitation.	
B – Complément apporté à l'annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelles	Localisation	Illustration
Boulazac Isle Manoire	Habitation et gîte	C 967 et C 968		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.4)	
Document en vigueur	Document modifié
	

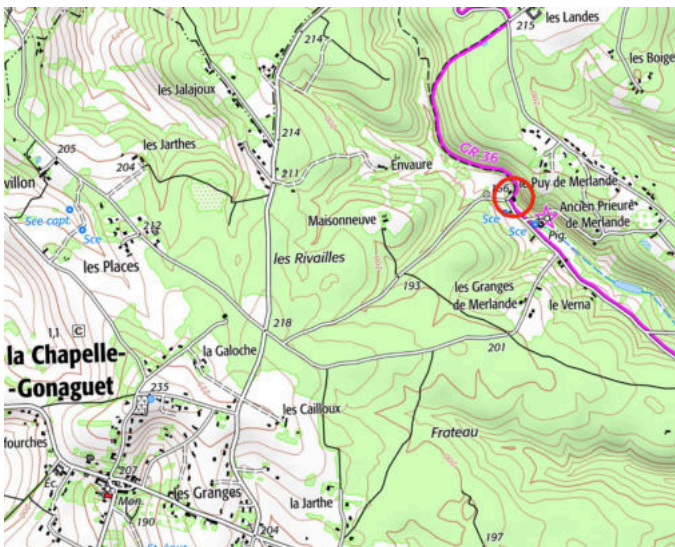
4	Commune	Cornille	Lieu-dit	Les Pelouses	N° parcelle cadastrale	B 128
						

FICHE D'IDENTITE		
Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment 
Intérêt architectural et patrimonial	AUCUN	
Destination actuelle	grange	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation actif	OUI	
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	OUI	
Desserte par les réseaux		
Électricité	OUI	
AEP	OUI	
Assainissement collectif	NON	
Proximité voirie publique	NON	
Défense incendie	?	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	NON	
ZNIEFF	NON	
Autre inventaire ou protection	NON	
Risque feu de forêt	NON	
Zone inondable	NON	
Intérêt paysager	OUI	
COMMENTAIRES		
Bâtiment fortement remanié, en cours de travaux.		
Ce bâtiment est inclus dans la zone tampon de 100 m délimitée autour des bâtiments d'élevage.		

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE				
A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé			Le bâtiment doit être transformé en habitation.	
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Cornille	Habitation	B 128		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.17)	
Document en vigueur	Document modifié
	

5	Commune	La Chapelle-Gonaguet	Lieu-dit	Le Puy de Merlande	N° parcelle cadastrale	AE 195
----------	----------------	-----------------------------	-----------------	---------------------------	-------------------------------	---------------




FICHE D'IDENTITE	
Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	OUI
Destination actuelle	Annexe
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation actif	NON
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	NON
Desserte par les réseaux	
Électricité	OUI
AEP	OUI
Assainissement collectif	?
Proximité voirie publique	OUI
Défense incendie	?
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	NON
ZNIEFF	NON
Autre inventaire ou protection	NON
Risque feu de forêt	NON
Zone inondable	NON
Intérêt paysager	OUI

Photographies du bâtiment	
	
	
	

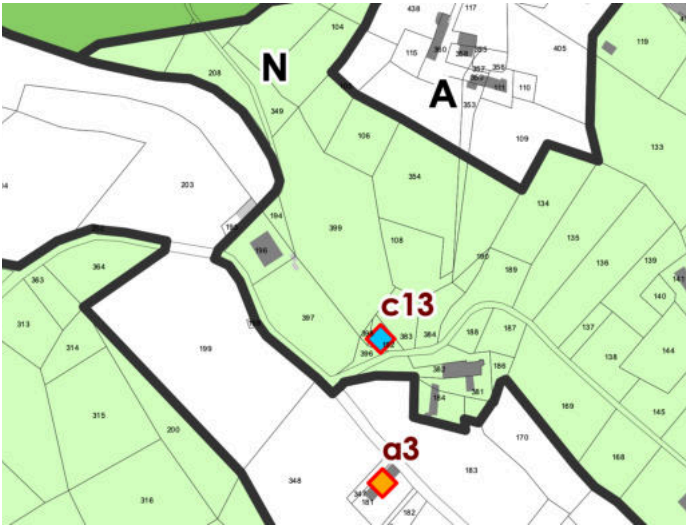
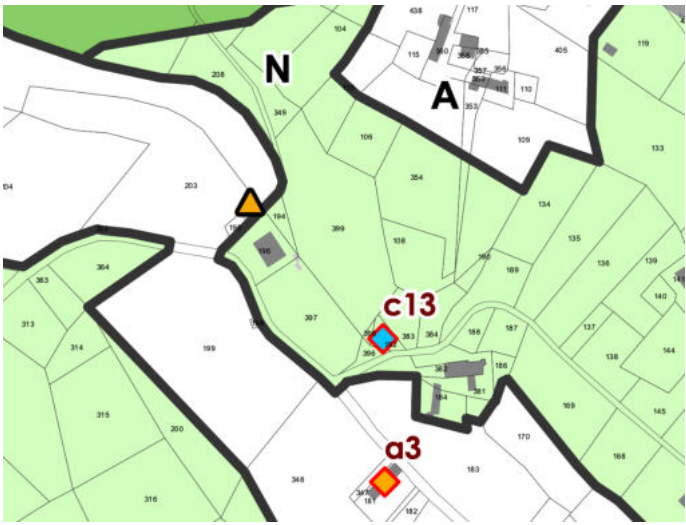
COMMENTAIRES

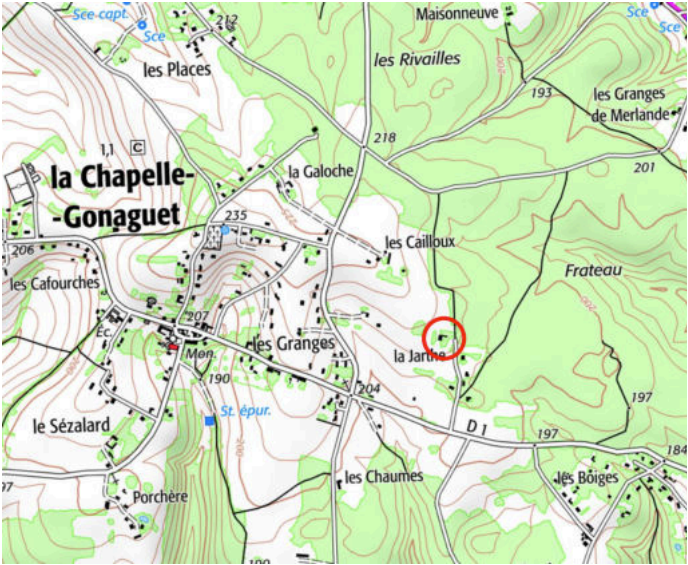
Le bâtiment est couvert par le périmètre des 500 m du Prieuré de Merlande, monument inscrit. Les aménagements devront obtenir l'accord de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé			Le bâtiment doit être transformé en gîte rural.	
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
La Chapelle-Gonaguet	Hébergement touristique	AE 195		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.15)

Document en vigueur	Document modifié
	

6	Commune	La Chapelle-Gonaguet	Lieu-dit	La Jarthe	N° parcelle cadastrale	AD 112
						

FICHE D'IDENTITE		
Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Faible	
Destination actuelle	Débarras	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation actif	NON	
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	NON	
Desserte par les réseaux		
Électricité	OUI	
AEP	OUI	
Assainissement collectif	?	
Proximité voirie publique	OUI	
Défense incendie	?	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	NON	
ZNIEFF	NON	
Autre inventaire ou protection	NON	
Risque feu de forêt	NON	
Zone inondable	NON	
Intérêt paysager	OUI	
COMMENTAIRES		
Les évolutions de l'aspect de la construction engendrées par le changement de destination devront respecter le gabarit originel du bâtiment.		

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

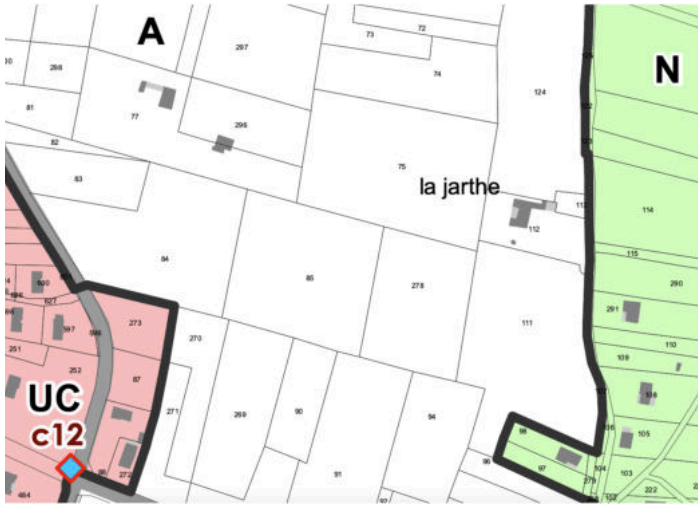
A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Le bâtiment doit être transformé en habitation.
---	---

B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
La Chapelle-Gonaguet	Habitation	AD 112		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.15)

Document en vigueur	Document modifié
	

7	Commune	La Chapelle-Gonaguet	Lieu-dit	La Jarthe	N° parcelles cadastrales	AC 242, 313, 333 et 358
----------	---------	-----------------------------	----------	-----------	--------------------------	--------------------------------

**FICHE D'IDENTITE****Caractéristiques principales du bâtiment**

Intérêt architectural et patrimonial	Bâtiment 1 : faible Bâtiment 2 : OUI
Destination actuelle	Bâtiment 1 : garage/débarras Bâtiment 2 : inoccupé

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation actif	NON
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	NON

Desserte par les réseaux

Électricité	OUI
AEP	OUI
Assainissement collectif	NON
Proximité voirie publique	OUI
Défense incendie	?

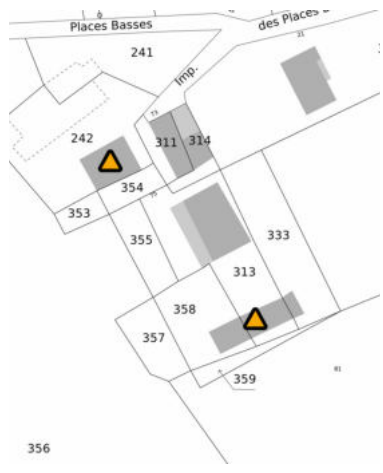
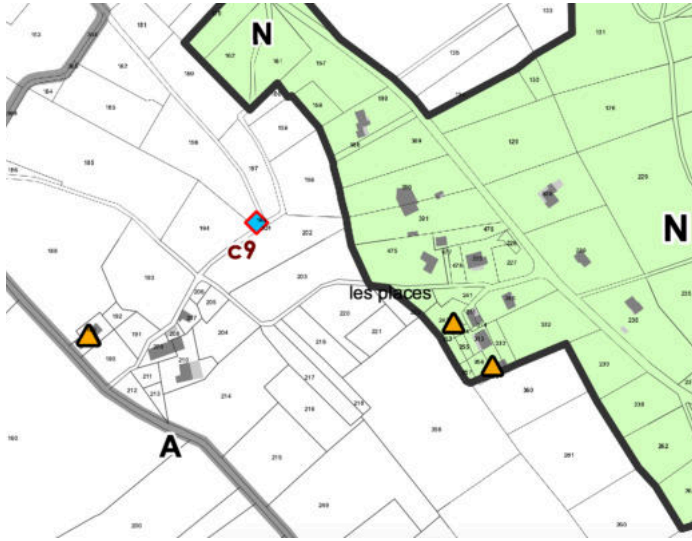
Enjeux environnementaux

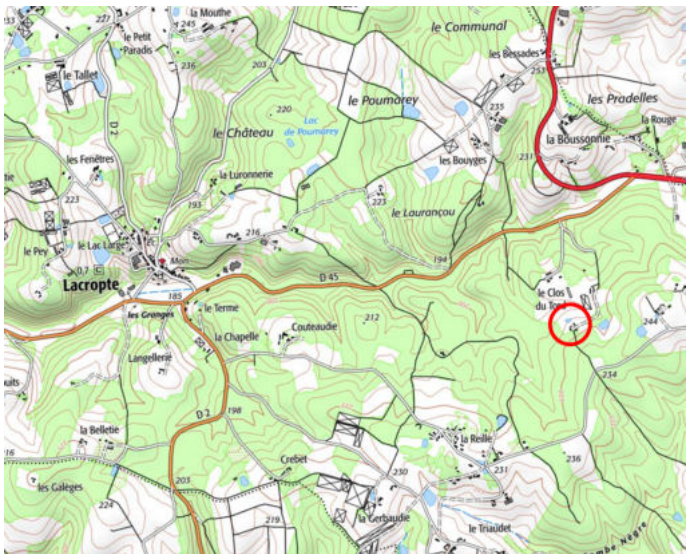
Site Natura 2000	NON
ZNIEFF	NON
Autre inventaire ou protection	NON
Risque feu de forêt	NON
Zone inondable	NON
Intérêt paysager	Limité

Photographies du bâtiment**Bâtiment 1****Bâtiment 2****COMMENTAIRES**

Le bâtiment 1 est une dépendance fortement remaniée d'une habitation existante.

Le bâtiment 2 est une ancienne grange, actuellement inoccupée et flanquée d'une annexe accolée moderne en parpaings. Dans le cadre de la réhabilitation de ce bâtiment, il est préconisé de supprimer cette annexe pour retrouver le volume initial.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE					
A – Motivation du changement de destination					
Nature du changement de destination demandé			Les bâtiments doivent être transformés en habitations.		
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »					
Commune	Vocation	Parcelles	Localisation	Illustration	
La Chapelle-Gonaguet	2 habitations	AC 242, 313, 333 et 358			
C – Évolution du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.15)					
Document en vigueur			Document modifié		
					

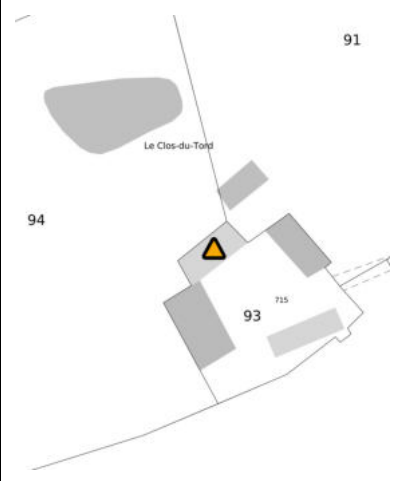
8	Commune	Lacropte	Lieu-dit	Le Clos du Tord	N° parcelle cadastrale	D 93
						
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial		Moyen		 		
Destination actuelle		Hangar				
Liens avec l'activité agricole ou forestière						
Lié à un siège d'exploitation actif		NON				
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité		NON				
Desserte par les réseaux						
Électricité		OUI				
AEP		OUI				
Assainissement collectif		NON				
Proximité voirie publique		NON				
Défense incendie		?				
Enjeux environnementaux						
Site Natura 2000		NON				
ZNIEFF		NON				
Autre inventaire ou protection		NON				
Risque feu de forêt		Moyen				
Zone inondable		NON				
Intérêt paysager		OUI				
COMMENTAIRES						
/						

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

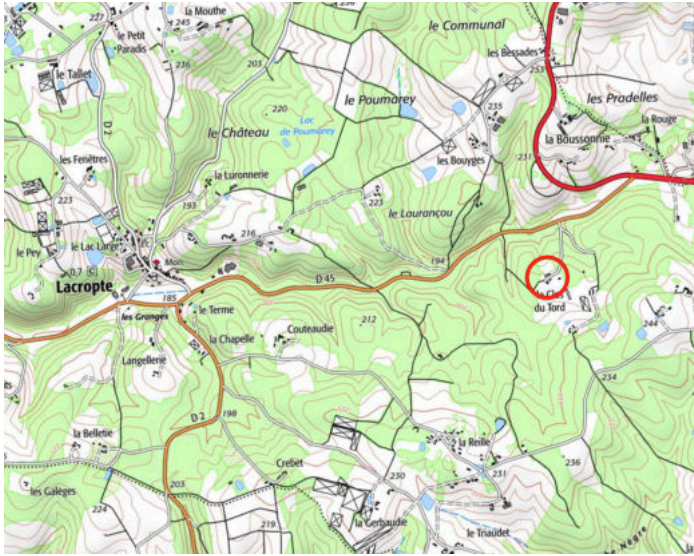
Nature du changement de destination demandé	Le bâtiment doit être transformé en habitation.
---	---

B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Lacropte	Habitation	D 93		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 3 - plan 5.27)

Document en vigueur	Document modifié
	

9	Commune	Lacropte	Lieu-dit	Le Clos du Tord	N° parcelles cadastrales	D 103 et D 104
						

FICHE D'IDENTITE**Caractéristiques principales du bâtiment**

Intérêt architectural et patrimonial	Bâtiment 1 : OUI Bâtiment 2 : OUI
Destination actuelle	Bâtiment 1 : inoccupé Bâtiment 2 : inoccupé

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation actif	NON
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	NON

Desserte par les réseaux

Électricité	OUI
AEP	OUI
Assainissement collectif	NON
Proximité voirie publique	NON
Défense incendie	?

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	NON
ZNIEFF	NON
Autre inventaire ou protection	NON
Risque feu de forêt	Moyen
Zone inondable	NON
Intérêt paysager	OUI

Photographies des bâtiments**Bâtiment 1****Bâtiment 2****COMMENTAIRES**

Deux anciens séchoirs à tabac en bois :

- Le premier (parcelle D 104) d'une superficie de 52 m², attenant au corps de ferme.
- Le second (parcelles D 103 et D 104) d'une superficie de 33 m², isolé.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

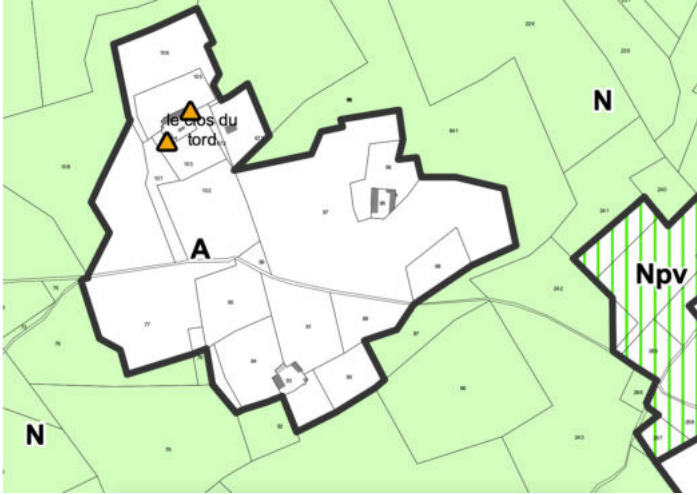
A – Motivation du changement de destination

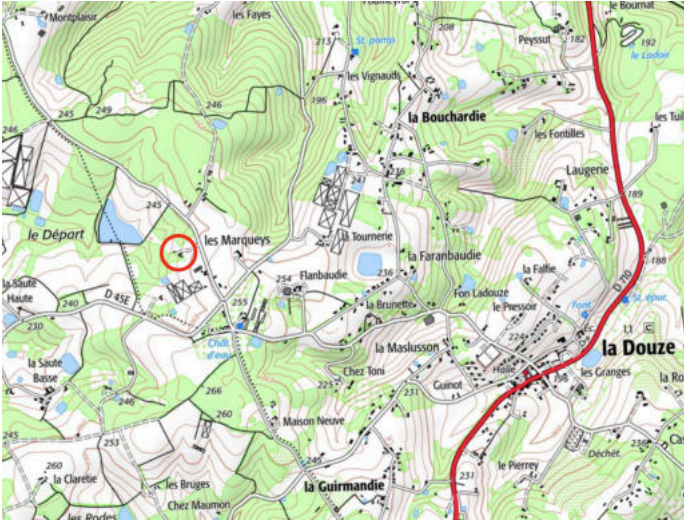
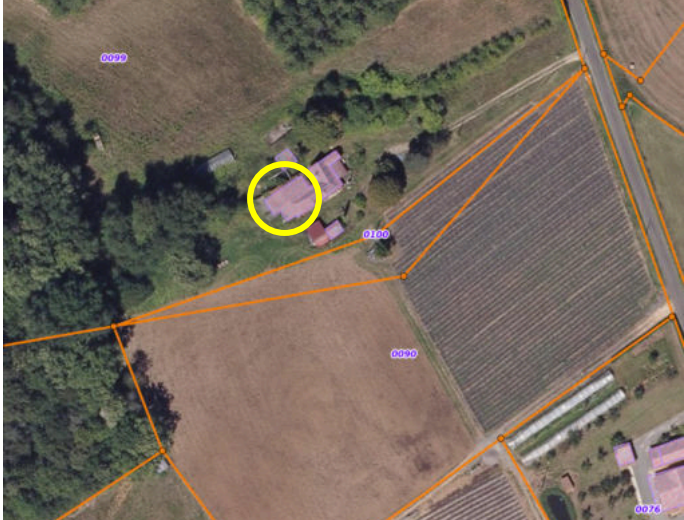
Nature du changement de destination demandé	Les bâtiment doivent être transformés en habitation.
---	--

B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Lacropte	Habitations	D 103 et D 104		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 3 - plan 5.27)

Document en vigueur	Document modifié
	

10	Commune	La Douze	Lieu-dit	Les Marqueys	N° parcelle cadastrale	ZV 99
						

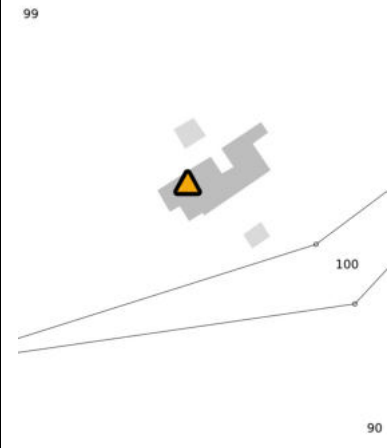
FICHE D'IDENTITE	
Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	NON
Destination actuelle	?
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation actif	NON
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	NON
Desserte par les réseaux	
Électricité	OUI
AEP	OUI
Assainissement collectif	NON
Proximité voirie publique	NON
Défense incendie	?
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	NON
ZNIEFF	NON
Autre inventaire ou protection	NON
Risque feu de forêt	NON
Zone inondable	NON
Intérêt paysager	NON
Photographies du bâtiment	
	
COMMENTAIRES	
/	

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

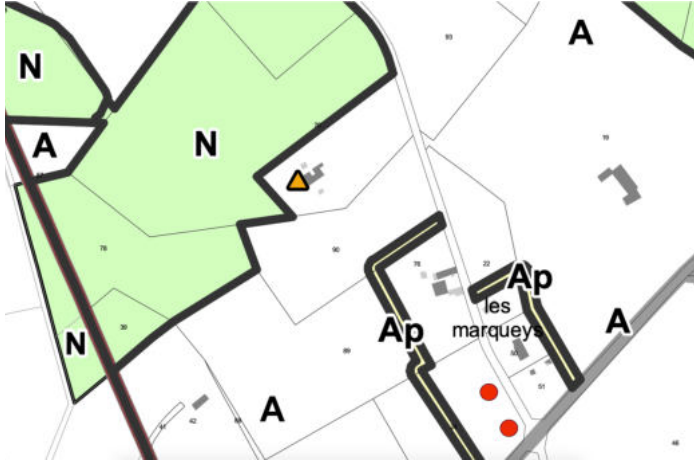
A – Motivation du changement de destination

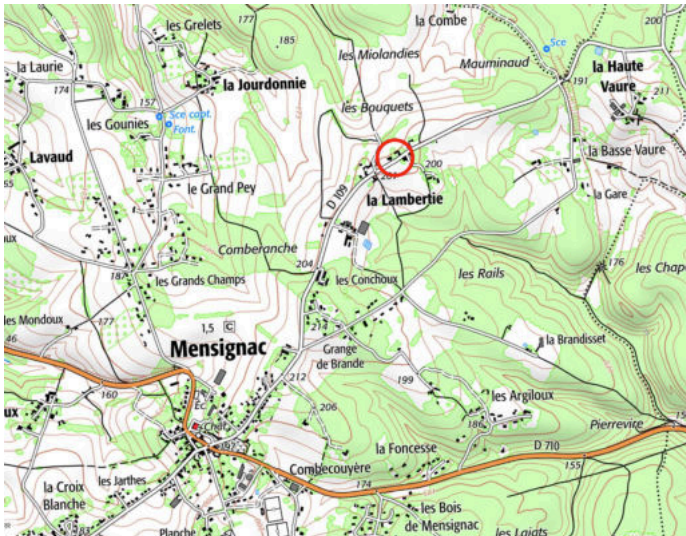
Nature du changement de destination demandé	Le bâtiment doit être transformé en habitation.
---	---

B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
La Douze	Habitation	ZV 99		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.21)

Document en vigueur	Document modifié
	

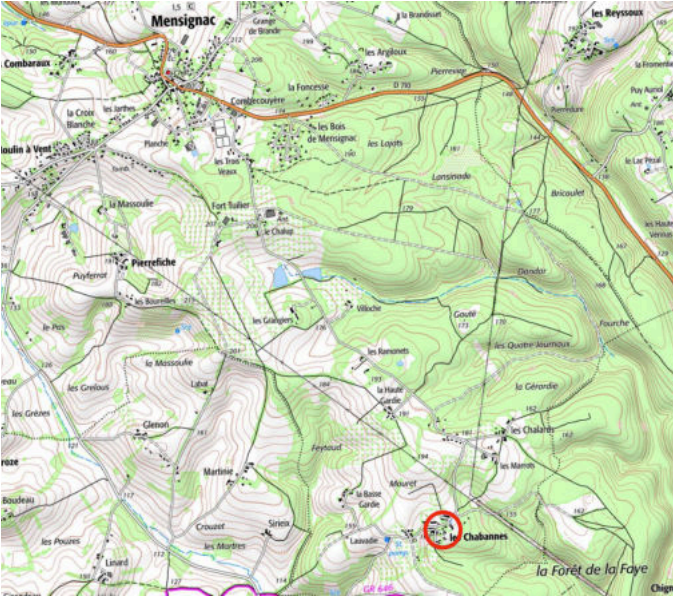
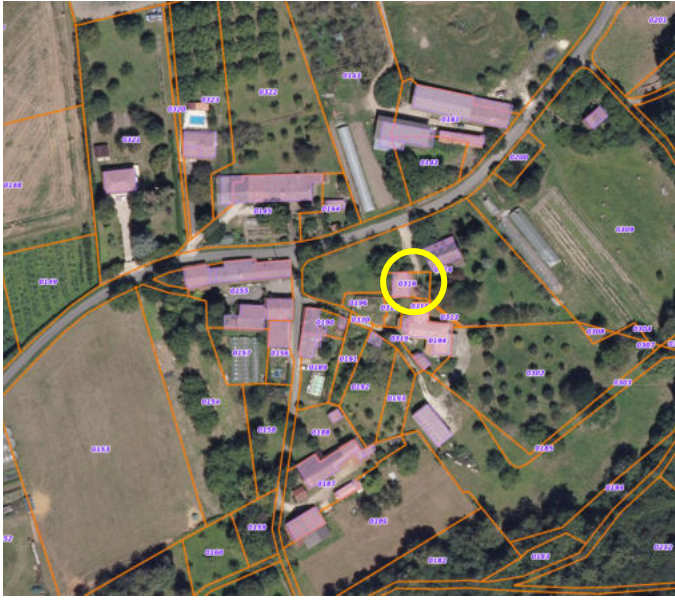
11	Commune	Mensignac	Lieu-dit	La Lambertie	N° parcelle cadastrale	AM 86
						
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial		NON				
Destination actuelle		hangar				
Liens avec l'activité agricole ou forestière						
Lié à un siège d'exploitation actif		NON				
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité		NON				
Desserte par les réseaux						
Électricité		OUI				
AEP		OUI				
Assainissement collectif		NON				
Proximité voirie publique		NON				
Défense incendie		?				
Enjeux environnementaux						
Site Natura 2000		NON				
ZNIEFF		NON				
Autre inventaire ou protection		NON				
Risque feu de forêt		NON				
Zone inondable		NON				
Intérêt paysager		NON				
COMMENTAIRES						
/						

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé			Le bâtiment doit être transformé en habitation.	
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Mensignac	Habitation	AM 86		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.32)

Document en vigueur	Document modifié
	

12	Commune	Mensignac	Lieu-dit	Les Chabannes	N° parcelle cadastrale	AT 316
						

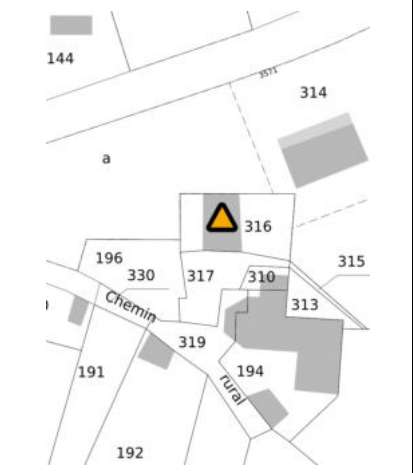
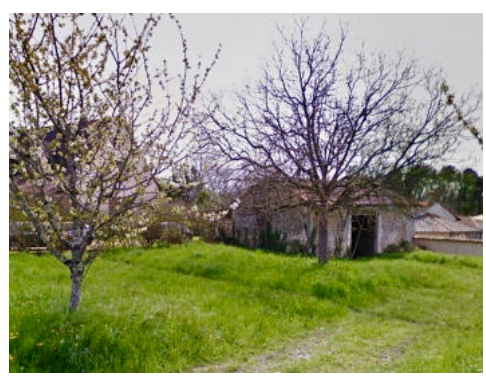
FICHE D'IDENTITE		
Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment 
Intérêt architectural et patrimonial	Moyen	
Destination actuelle	Hangar	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation actif	NON	
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	NON	
Desserte par les réseaux		
Électricité	OUI	
AEP	OUI	
Assainissement collectif	NON	
Proximité voirie publique	OUI	
Défense incendie	?	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	NON	
ZNIEFF	NON	
Autre inventaire ou protection	NON	
Risque feu de forêt	NON	
Zone inondable	NON	
Intérêt paysager	Moyen	
COMMENTAIRES		
« Grangette », aujourd'hui inoccupée au cœur du village des Chabannes.		

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

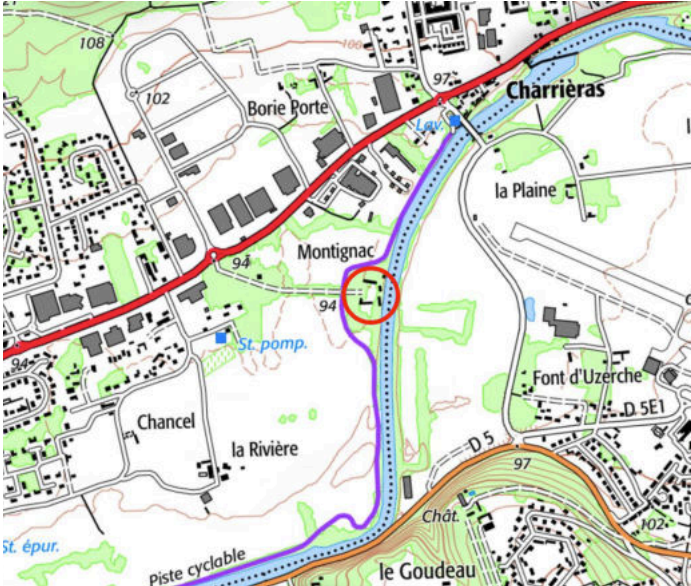
Nature du changement de destination demandé	Le bâtiment doit être transformé en gîte rural.
---	---

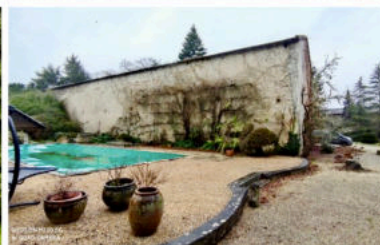
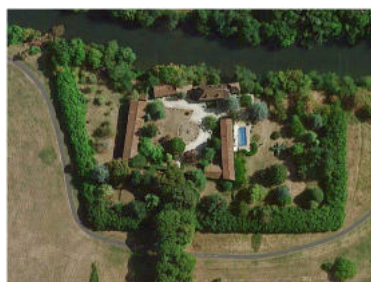
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Mensignac	Gîte rural	AT 316		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.32)

Document en vigueur	Document modifié
	

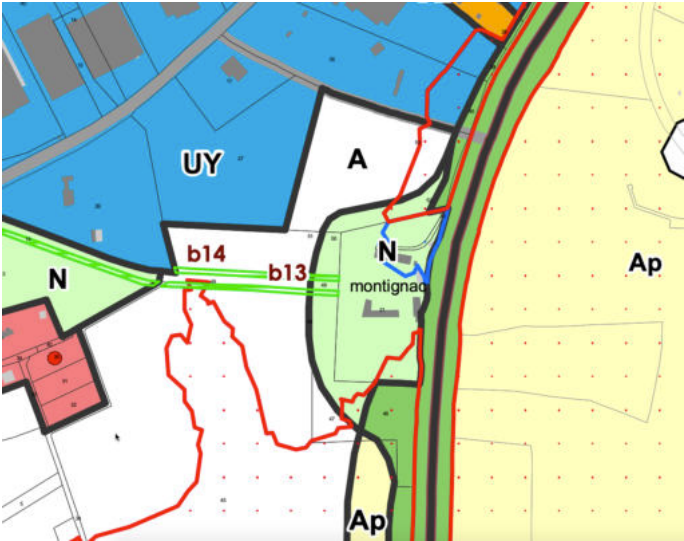
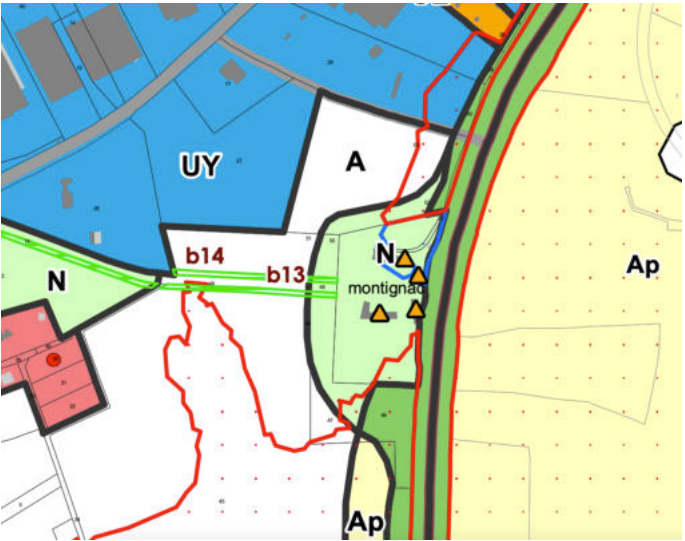
13	Commune	Trélissac	Lieu-dit	Montignac	N° parcelle cadastrale	AP 21
						

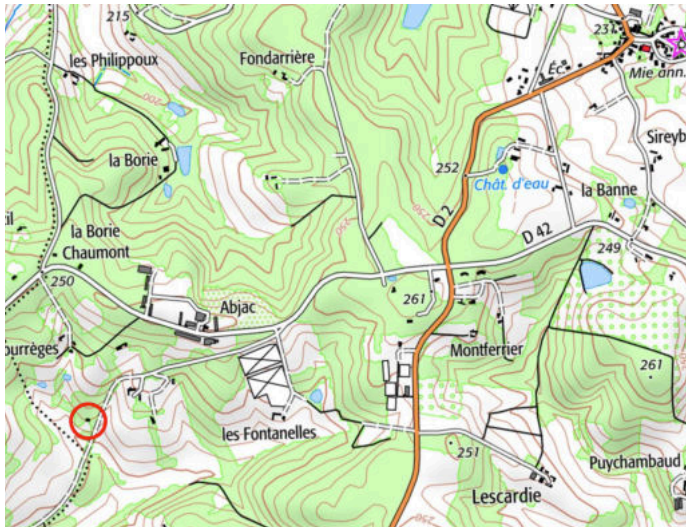
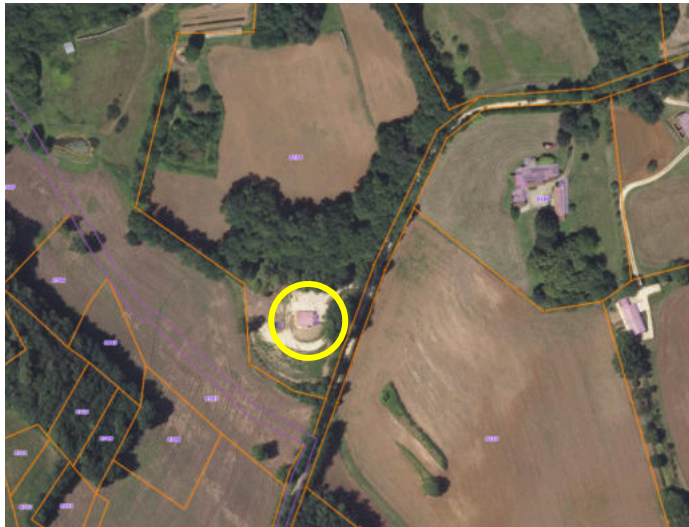
FICHE D'IDENTITE**Caractéristiques principales du bâtiment**Intérêt architectural et patrimonial **OUI : Majeur**Destination actuelle **habitation****Liens avec l'activité agricole ou forestière**Lié à un siège d'exploitation actif **NON**Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité **NON****Desserte par les réseaux**Électricité **OUI**AEP **OUI**Assainissement collectif **NON**Proximité voirie publique **NON**Défense incendie **?****Enjeux environnementaux**Site Natura 2000 **NON**ZNIEFF **NON**Autre inventaire ou protection **NON**Risque feu de forêt **NON**Zone inondable **OUI**Intérêt paysager **OUI****Photographies du bâtiment****COMMENTAIRES**

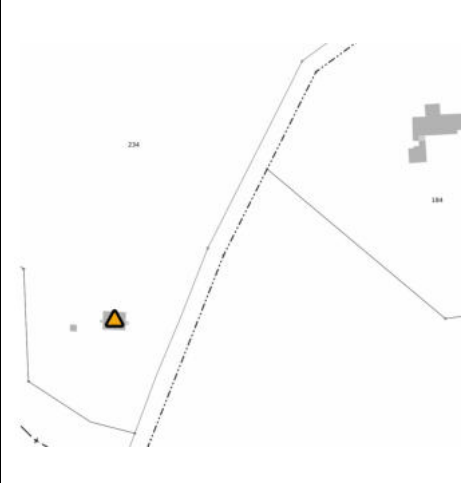
C'est l'ensemble des bâtiments, château et dépendances, qui est visé par le changement de destination. Ces différents bâtiments (en premier lieu, le château) seront aménagés dans leur enveloppe dans le cadre d'un projet de restaurant haut de gamme.

Une petite partie des bâtiments (dépendances Nord) est située en zone bleu du PPRI de l'agglomération de Périgueux, approuvé le 6 février 2018. L'aménagement des constructions concernées devra se faire dans le respect des prescriptions de son règlement.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE				
A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé			Le bâtiment doit être transformé en restaurant haut de gamme.	
B – Complément apporté à l'annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Trélissac	Restaurant et dépendances	AP 21		

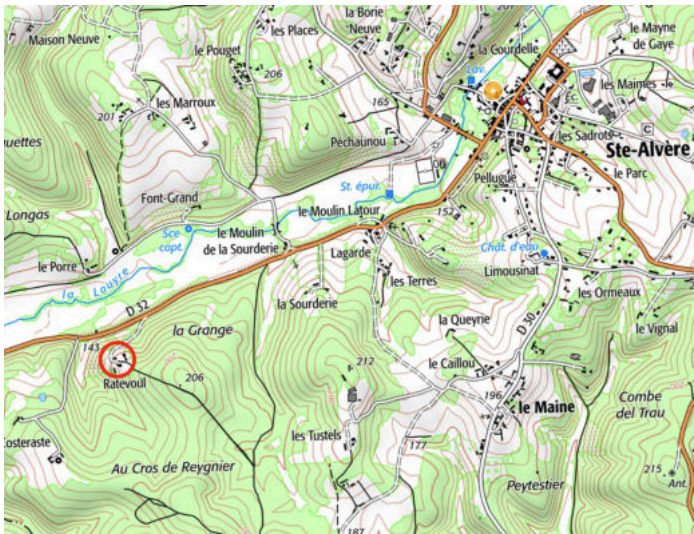
C – Évolution du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.54)	
Document en vigueur	Document modifié
	

14	Commune	Val de Louyre et Caudeau	Lieu-dit	Abjac	N° parcelle cadastrale	Z 234
						
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial			AUCUN			
Destination actuelle			atelier			
Liens avec l'activité agricole ou forestière						
Lié à un siège d'exploitation actif			NON			
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité			NON			
Desserte par les réseaux						
Électricité			OUI			
AEP			OUI			
Assainissement collectif			NON			
Proximité voirie publique			NON			
Défense incendie			?			
Enjeux environnementaux						
Site Natura 2000			NON			
ZNIEFF			NON			
Autre inventaire ou protection			NON			
Risque feu de forêt			NON			
Zone inondable			NON			
Intérêt paysager			OUI			
COMMENTAIRES						
Bâtiment moderne, construction bois. Construction isolée.						

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE				
A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé		Le bâtiment doit être transformé en habitation.		
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Val de Louyre et Caudeau	Habitation	Z 234		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.10)	
Document en vigueur	Document modifié
	

15	Commune	Val de Louyre et Caudeau	Lieu-dit	Ratevoul	N° parcelle cadastrale	AY 59
-----------	----------------	---------------------------------	-----------------	-----------------	-------------------------------	--------------

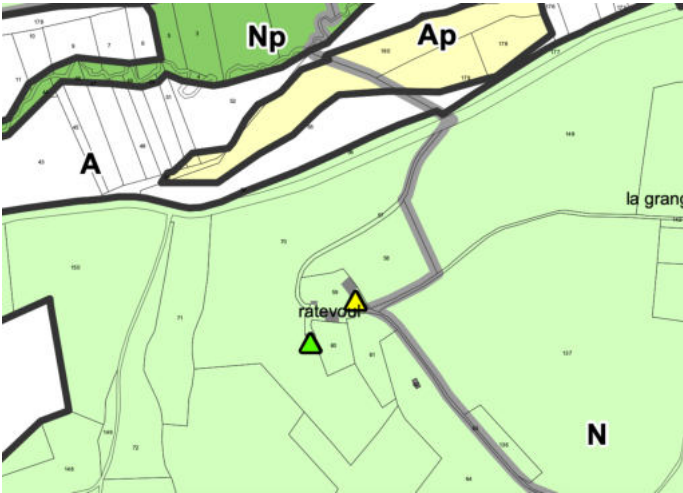
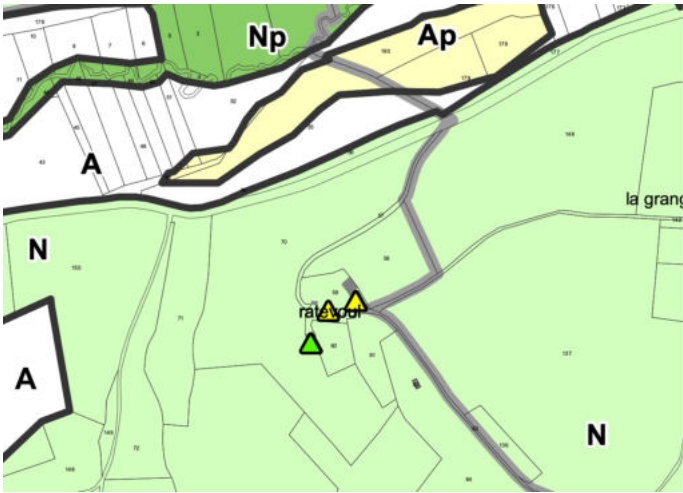


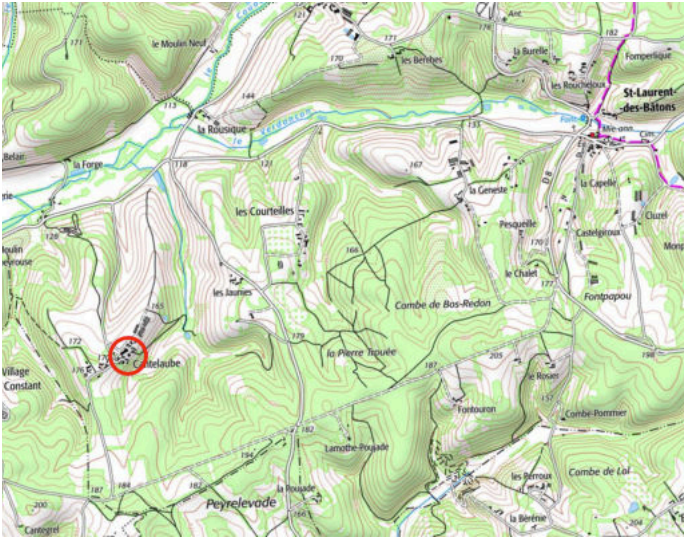

FICHE D'IDENTITE	
Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Moyen
Destination actuelle	Annexe
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation actif	NON
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	NON
Desserte par les réseaux	
Électricité	OUI
AEP	OUI
Assainissement collectif	NON
Proximité voirie publique	OUI
Défense incendie	?
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	NON
ZNIEFF	NON
Autre inventaire ou protection	NON
Risque feu de forêt	OUI
Zone inondable	NON
Intérêt paysager	Moyen

Photographies du bâtiment	
	
	

COMMENTAIRES
Ce bâtiment qui bénéficiait de la procédure de changement de destination dans le PLU communal antérieur au PLUI n'a pas vu celle-ci reconduite par erreur dans le nouveau document d'urbanisme. La présente modification simplifiée vient réparer cette erreur matérielle.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE				
A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé			Le bâtiment doit être transformé en habitation.	
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Val de Louyre et Caudeau	Habitation	AY 59		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.38)	
Document en vigueur	Document modifié
	

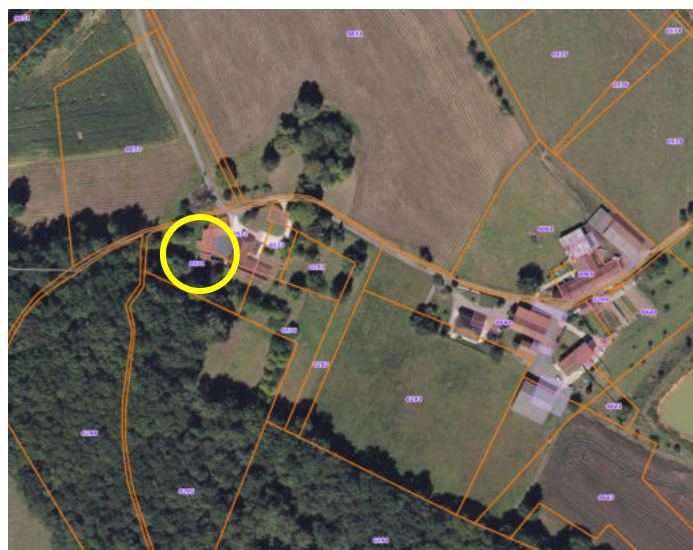
16	Commune	Val de Louyre et Caudeau	Lieu-dit	Cantelaube	N° parcelle cadastrale	E 325
						

FICHE D'IDENTITE		
Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment 
Intérêt architectural et patrimonial	OUI	
Destination actuelle	?	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation actif	OUI	
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	OUI	
Desserte par les réseaux		
Électricité	OUI	
AEP	OUI	
Assainissement collectif	NON	
Proximité voirie publique	NON	
Défense incendie	?	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	NON	
ZNIEFF	NON	
Autre inventaire ou protection	NON	
Risque feu de forêt	NON	
Zone inondable	NON	
Intérêt paysager	OUI	
COMMENTAIRES		
/		

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE				
A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé			Le bâtiment doit être transformé en habitation.	
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Val de Louyre et Caudeau	Habitation	E 325		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 2 - plan 5.43)	
Document en vigueur	Document modifié
	

17	Commune	Lacropte	Lieu-dit	La Saute Basse	N° parcelles cadastrales	B 571 et B 572
-----------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------------	---------------------------------	-----------------------

**FICHE D'IDENTITÉ****Caractéristiques principales du bâtiment**

Intérêt architectural et patrimonial	OUI
Destination actuelle	Annexe

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation actif	NON
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	NON

Desserte par les réseaux

Électricité	OUI
AEP	OUI
Assainissement collectif	NON
Proximité voirie publique	OUI
Défense incendie	?

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	NON
ZNIEFF	NON
Autre inventaire ou protection	NON
Risque feu de forêt	NON
Zone inondable	NON
Intérêt paysager	OUI

Photographies du bâtiment**COMMENTAIRES**

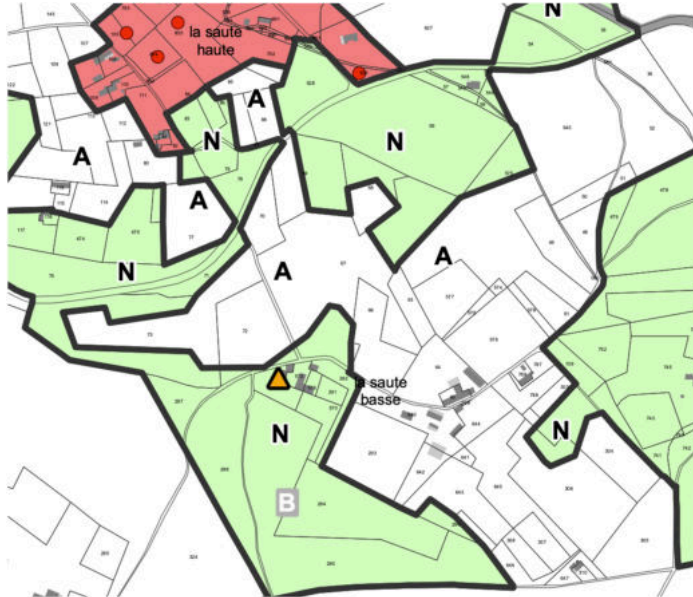
Le bâtiment, concerné par la présente demande de changement de destination, est actuellement considéré comme un bâtiment agricole, mais utilisé comme site de stockage. Il se situe dans une cour fermée et il fait face à la maison d'habitation, à une distance d'environ 10 m.

Il comporte un ancien four à pain.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé			Le bâtiment doit être transformé en habitation.	
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Lacropte	Habitation	B 571 et B 572		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.5)

Document en vigueur	Document modifié
	

18	Commune	Mensignac	Lieu-dit	Le Trimoulet	N° parcelles cadastrales	BH 23 et BH 25
----	---------	-----------	----------	--------------	--------------------------	-------------------

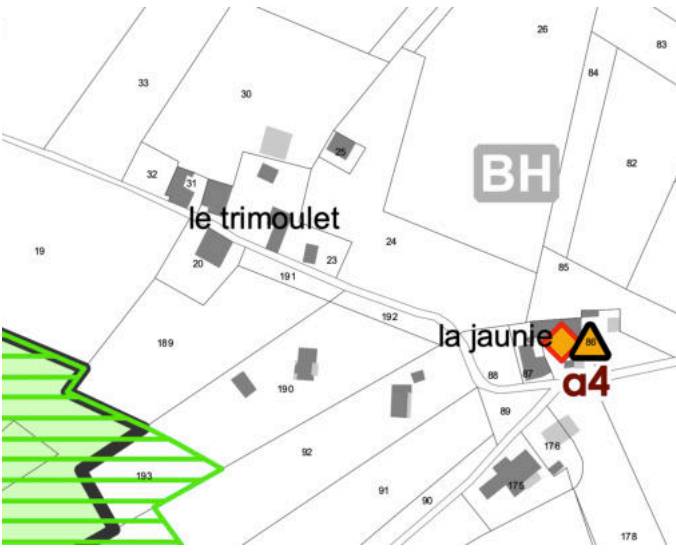
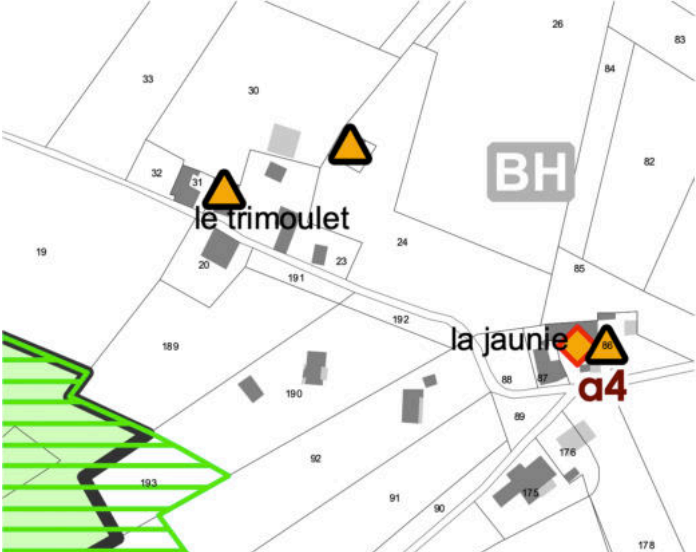


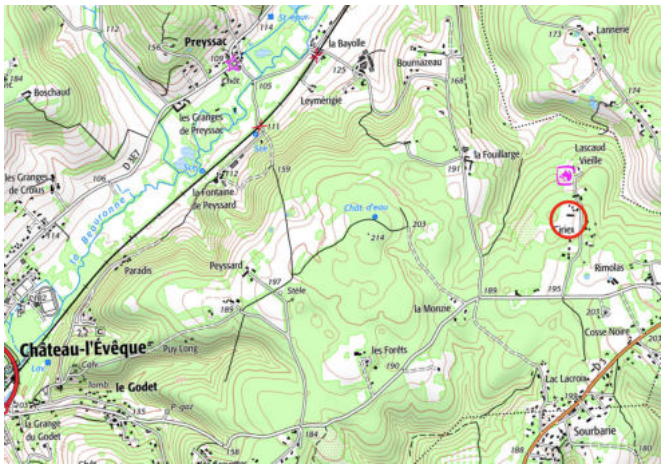
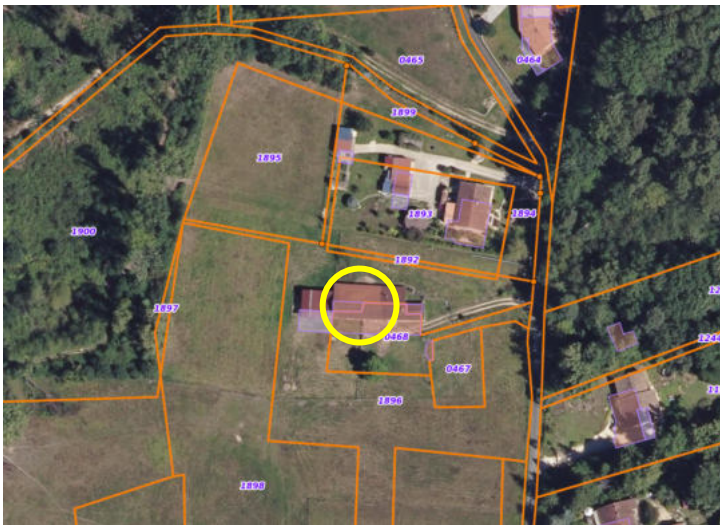
FICHE D'IDENTITE			
Caractéristiques principales des bâtiments		Photographies des bâtiments	
Intérêt architectural et patrimonial	OUI		
Destination actuelle	Annexes		
Liens avec l'activité agricole ou forestière			
Lié à un siège d'exploitation actif	NON		
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	NON		
Desserte par les réseaux			
Électricité	OUI		
AEP	OUI		
Assainissement collectif	NON		
Proximité voirie publique	OUI		
Défense incendie	?		
Enjeux environnementaux			
Site Natura 2000	NON		
ZNIEFF	NON		
Autre inventaire ou protection	NON		
Risque feu de forêt	NON		
Zone inondable	NON		
Intérêt paysager	OUI		
COMMENTAIRES			
/			

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé		Les bâtiments doivent être transformé en habitations.		
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Mensignac	Habitation	BH 23		
Mensignac	Habitation	BH 25		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.5)

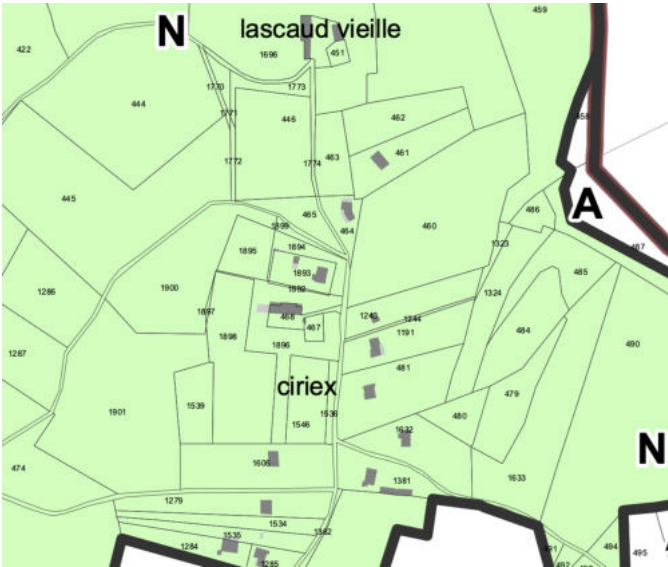
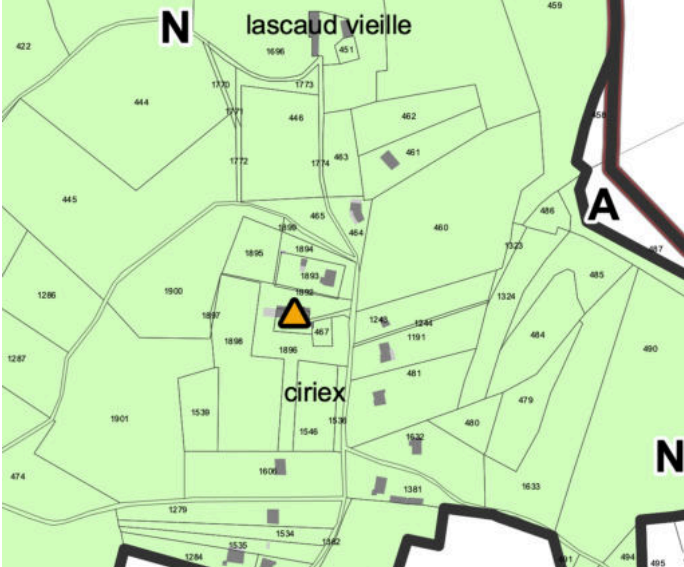
Document en vigueur	Document modifié
	

19	Commune	Château l'Évêque	Lieu-dit	Le Cirieix	N° parcelles cadastrales	E 468 et E 1896
						
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial		OUI		 		
Destination actuelle		granges				
Liens avec l'activité agricole ou forestière						
Lié à un siège d'exploitation actif		NON				
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité		NON				
Desserte par les réseaux						
Électricité		OUI				
AEP		OUI				
Assainissement collectif		NON				
Proximité voirie publique		OUI				
Défense incendie		OUI				
Enjeux environnementaux						
Site Natura 2000		NON				
ZNIEFF		NON				
Autre inventaire ou protection		NON				
Risque feu de forêt		NON				
Zone inondable		NON				
Intérêt paysager		OUI				
COMMENTAIRES						
L'ensemble bâti se compose d'une habitation et de 3 granges accolées puis d'un hangar en tôles. Le projet prévoit de diviser l'ensemble bâti en 2 afin de créer 2 habitations distinctes accolées. Le hangar en tôles sera démoli.						

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination				
Nature du changement de destination demandé		Le bâtiment doit être transformé en habitations		
B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »				
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Château l’Évêque	habitations	E 468 et E 1896		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.5)

Document en vigueur	Document modifié
	

20	Commune	Coursac	Lieu-dit	Les Embois	N° parcelles cadastrales	AK 9
						

FICHE D'IDENTITE		
Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	OUI	
Destination actuelle	grange	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation actif	NON	
Proximité d'autres bâtiments agricoles en activité	OUI	
Desserte par les réseaux		
Électricité	OUI	
AEP	OUI	
Assainissement collectif	NON	
Proximité voirie publique	OUI	
Défense incendie	OUI	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	NON	
ZNIEFF	NON	
Autre inventaire ou protection	NON	
Risque feu de forêt	NON	
Zone inondable	NON	
Intérêt paysager	OUI	
COMMENTAIRES		
/		

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

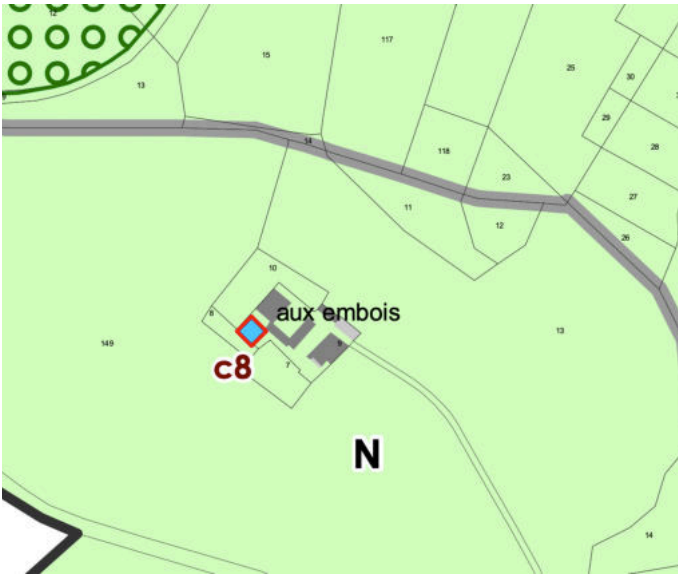
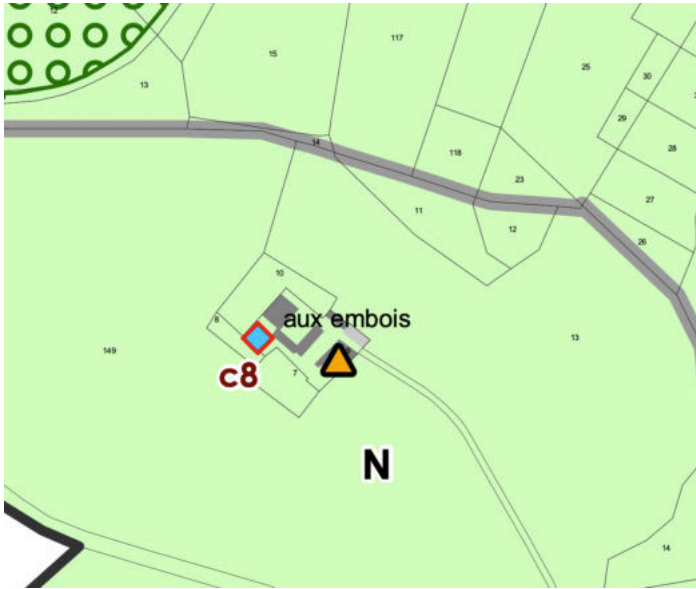
A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Le bâtiment doit être transformé en habitations
---	---

B – Complément apporté à l’annexe 1.3.a du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Coursac	habitations	AK 9		

C – Évolution du règlement graphique (secteur 1 - plan 5.5)

Document en vigueur	Document modifié
	

D. LES COMPLEMENTS APPORTES AUX ANNEXES DU DOSSIER DE PLUI-HD

Les annexes du dossier de PLUi-HD établies en application des articles L. 151-43 et R. 151-51 à R. 151-53 du Code de l'urbanisme sont complétées à l'occasion de la présente modification simplifiée :

- L'annexe 7.1 « Servitudes d'Utilité Publique », complétée avec de nouvelles servitudes I3 liées aux canalisations de transport de gaz traversant le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, établies depuis l'approbation du PLUi-HD.
- L'annexe 7.6 « Servitudes patrimoniales », complétée avec le dossier de modification légère de la ZPPAUP d'Atur (commune de Boulazac-Isle-Manoire) qui avait été omis lors de la constitution des annexes du PLUi-HD approuvé.

1. Les compléments apportés à l'annexe 7.1 « Servitudes d'Utilité Publique »

1.1 LA JUSTIFICATION

1.1.1. Les éléments de procédure

De nouvelles servitudes d'utilité publique (SUP) ont été instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de gaz traversant le territoire de plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Ces servitudes doivent être annexées au PLUI (Servitudes I3 – gaz).

Elles ont été établies par des **arrêtés du préfet de la Dordogne le 14 janvier 2021**.

Il s'agit des arrêtés 24-2021-01-14-002, 24-2021-01-14-003, 24-2021-01-14-004 et 24-2021-01-14-005 instituant des « *servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques* » respectivement **sur les communes de Périgueux, Trélissac, Boulazac-Isle-Manoire et Champcevinel**.

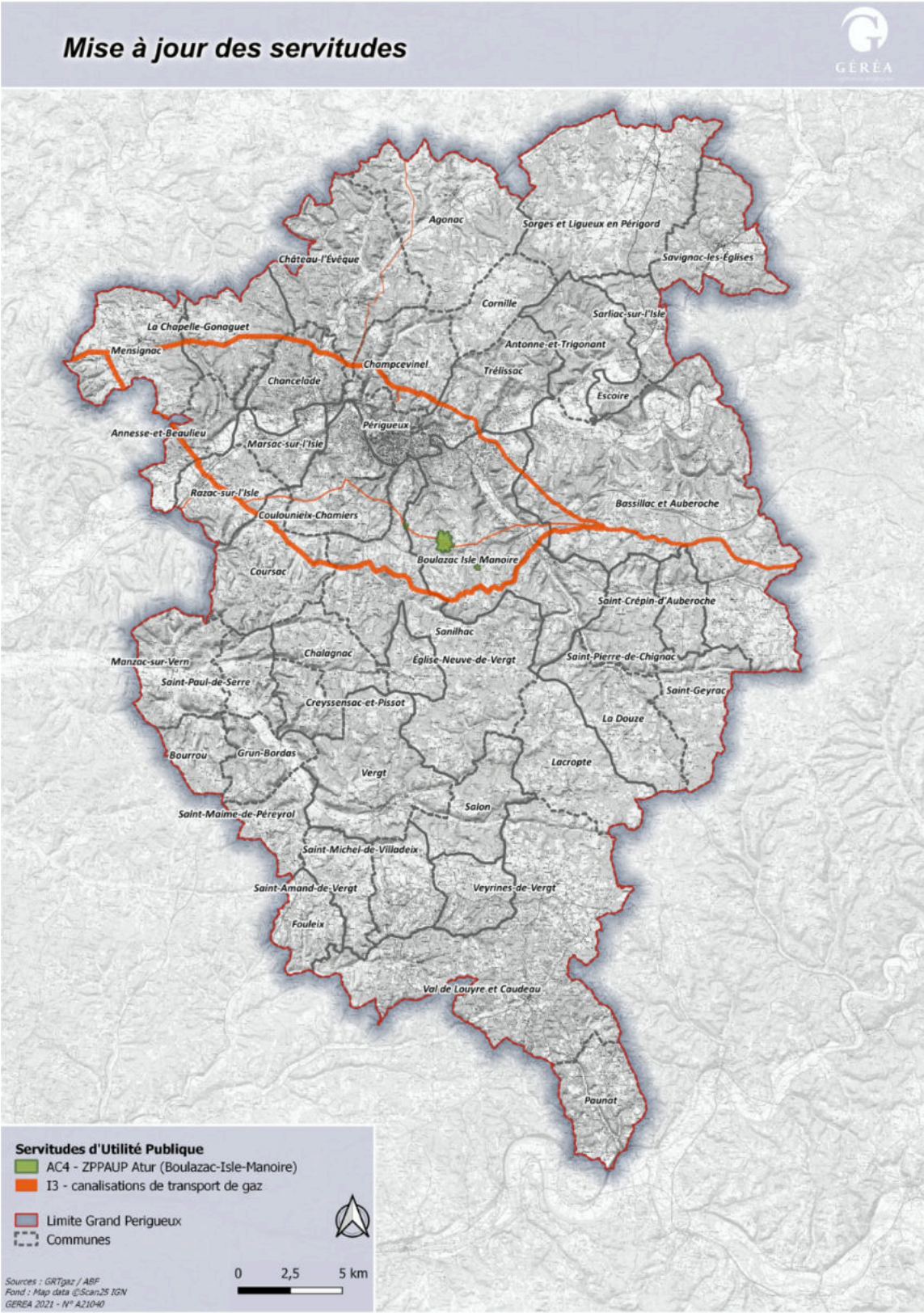
Sur les communes de Trélissac, Boulazac-Isle-Manoire et Champcevinel, ces arrêtés annulent et remplacent les arrêtés préfectoraux n°24-2016-11-30-097 du 30 novembre 2016 (Trélissac), n°24-2018-01-17-001 du 17 janvier 2018 (Boulazac-Isle-Manoire) et n°24-2016-11-30-018 du 30 novembre 2016 (Champcevinel).

Généralement, le report en annexe du plan des servitudes d'utilité publique est effectué par une procédure de « mise à jour du plan local d'urbanisme » en application de l'article R. 153-18 du Code de l'urbanisme. Toutefois, **le Grand Périgueux profite de la présente modification simplifiée pour procéder à l'introduction de ces nouvelles servitudes I3 dans l'annexe 7.1 « Servitudes d'Utilité Publique »**.

1.1.2. Rappel succinct des effets de la servitude

Les bénéficiaires de la servitude sont :

- **Pour les canalisations de transport de gaz naturel :**
GRTGaz
Siège Social : Immeuble BORA- 6 Rue Raoul Nordling
92270 Bois Colombes Cedex



- **Pour les canalisations de distribution de gaz naturel :**

GRDF

Siège Social : 6 Rue Condorcet - TSA 60800

75009 Paris

Les ouvrages concernés constituent des zones à risque pour le voisinage, avec deux scénarios de perte de confinement envisagés, pouvant aboutir à l'inflammation du panache des fluides sous pression : le scénario de rupture franche suite à une agression externe et le scénario de fuite, à travers une petite brèche, notamment lorsque la canalisation est protégée.

Les dangers présentés par les canalisations de transport rendent nécessaire la mise en place de servitudes d'utilité publique¹ destinées à maîtriser l'urbanisation à leur proximité immédiate.

Elles prennent la forme de 3 zones de danger, de largeurs différentes selon les canalisations, centrées sur le tracé de la canalisation dans lesquelles la réglementation fixe des restrictions en matière d'urbanisme :

- **La zone de danger à effets très grave SUP1** : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet.
- **La zone de danger grave SUP2** : Interdiction de construire un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou un immeuble de grande hauteur.
- **La zone de dangers significatifs SUP3** : Interdiction de construire un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur.

1.2 NATURE DE LA MODIFICATION

Compte tenu de ce qui précède, le **tableau de l'annexe 7.1 « Servitudes d'Utilité Publique »** est **complété comme suit** :

¹ En application des articles L. 555-16 et R. 555-30 b) du code de l'environnement, complétés par l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE du GRAND PERIGUEUX

NOM COMMUNE	Code	Catégorie	DESIGNATION	NOM TEXTE	DATE TEXTE	OBSERVATION
PERIGUEUX	I3	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Énergie-gaz	- Canalisation GRDF DN 250 - Canalisation GRDF DN 250	arrêtés préfectoral du 14 janvier 2021	14/01/2021	/
BOULAZAC-ISLE-MANOIRE	I3	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Énergie-gaz	<u>GRTGaz</u> <u>Canalisations</u> - DN150-1960-RAZAC-SUR-L'ISLE-SAINT-LAURENT-SUR-MANOIRE - DN300-2000-SAINT-ANTOINE-CUMOND_EYLIAC - DN250-1969-1976-1980-1998-CHAMPCEVINEL_PAZAYAC - DN80-2003-BRT SAINT-LAURENT-SUR-MANOIRE - DN150-1960-SAINT- LAURENT-SUR-MANOIRE_LE LARDIN-SAINT-LAZARE <u>Installations</u> - SAINT-LAURENT-SUR-MANOIRE <u>GRDF</u> <u>Canalisations</u> - GRDF MPC DN 250 - GRDF MPC DN 250	arrêtés préfectoral du 14 janvier 2021	14/01/2021	remplace l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2018
CHAMPCEVINEL	I3	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Énergie-gaz	<u>GRTGaz</u> <u>Canalisations</u> - DN150-1980-BRT CHAMPCEVINEL LONGUEVILLE - DN300-1968-SAINT-ANTOINE-CUMOND_CHAMPCEVINEL - DN250-1969-1980-1976-1998-CHAMPCEVINEL_PAZAYAC - DN100-1996-CHATEAU-L'EVEQUE_THIVIERS <u>Installations</u> - CHAMPCEVINEL - CHAMPCEVINEL LONGUEVILLE <u>GRDF</u> <u>Canalisations</u> - GRDF MPC DN 250 - GRDF MPC DN 250	arrêtés préfectoral du 14 janvier 2021	14/01/2021	remplace l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2016

NOM COMMUNE	Code	Catégorie	DESIGNATION	NOM TEXTE	DATE TEXTE	OBSERVATION
TRELISSAC	I3	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Énergie-gaz	<u>GRTGaz</u> <u>Canalisations</u> - DN250-1969-1980-1976-1998-CHAMPCEVINEL_PAZAYAC <u>GRDF</u> <u>Canalisations</u> - GRDF MPC DN 250 - GRDF MPC DN 250	arrêtés préfectoral du 14 janvier 2021	14/01/2021	remplace l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2016

2. Les compléments apportés à l'annexe 7.6 « Servitudes patrimoniales »

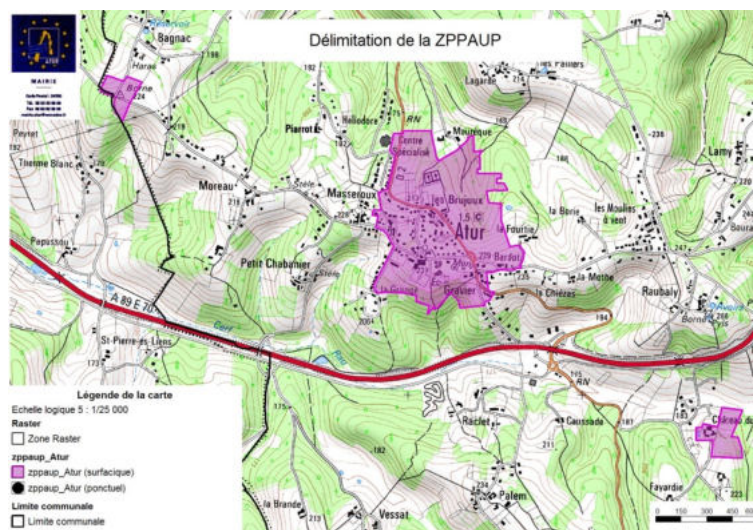
1.1 LA JUSTIFICATION

L'annexe 7.6 « Servitudes patrimoniales » contient le dossier de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) de la commune d'Atur (faisant aujourd'hui partie de la commune nouvelle de Boulazac-Isle-Manoire) proposée par l'Architecte des Bâtiments de France en 1992, demandée par la commune par délibération municipale du 9 juin 1992 et approuvée par délibération du Conseil municipal du 21 novembre 1994 et par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1994.

Toutefois, une erreur matérielle lors de la constitution des annexes du PLUi-HD a entraîné l'omission du dossier de modification légère de cette même ZPPAUP, approuvée par délibération du Conseil municipal du 16 février 2010.

Née de l'idée de protéger de manière plus cohérente certains espaces de la commune, La ZPPAUP se répartit en trois secteurs distincts :

- Le bourg.
- La Chartreuse du Breuilh.
- Les abords de la « mare à Bagnac ».



Compte tenu de l'évolution de l'urbanisation du bourg, la modification légère avait uniquement, à enveloppe constante, pour objet de redéfinir le périmètre des zones¹ au sein du secteur du bourg pour permettre une future extension du centre-bourg (extension de la zone Z.P.5 et diminution des zones Z.P.2 et Z.P.3).

2.2 NATURE DE LA MODIFICATION

Compte tenu de ce qui précède, l'annexe 7.6 « Servitudes patrimoniales » est complétée par le dossier de modification légère de la ZPPAUP d'Atur, approuvée par délibération du Conseil municipal du 16 février 2010.

¹ Le zonage de la ZPPAUP est constitué de 4 zonage distinctes :

- Z.P.1 : Secteur du centre ancien et ensemble bâtis d'intérêt architectural.
- Z.P.2 : Secteur du patrimoine naturel boisé.
- Z.P.3 : Secteur du patrimoine non boisé.
- Z.P.5 : Secteur d'extension urbaine protégé, espaces d'expansions urbaines protégées.

Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Rappelons que les évolutions apportées au dossier de PLUi-HD par la présente modification simplifiée sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions demandent cependant à être présentées.

A. SUPPRESSION ET CORRECTIONS MINEURES D'EMPLACEMENTS RESERVES

Rappelons que la présente procédure de modification simplifiée vise à :

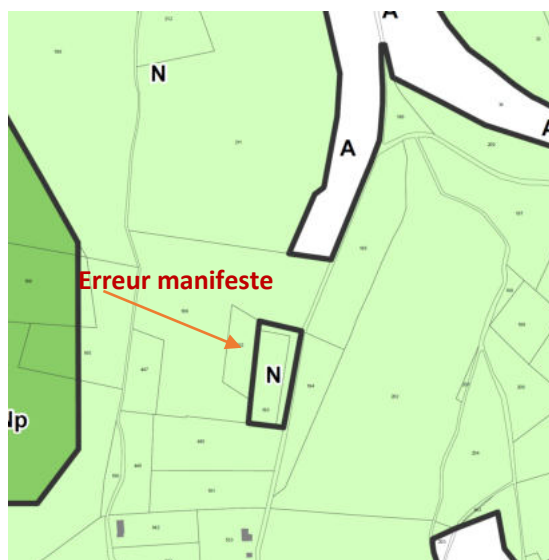
- Supprimer 17 emplacements réservés, les bénéficiaires associés ayant renoncé à faire jouer les prérogatives leur ayant été consenties pour diverses raisons.
- Apporter des modifications dans le libellé de 4 emplacements réservés (correction d'erreurs matérielles).
- Réaliser des modifications mineures dans le dessin cartographique de 5 emplacements réservés existants (recentrage du dessin par rapport à la voirie, réduction d'emprise, ...).

Un seul emplacement réservé faisant l'objet de la présente modification simplifiée est directement concerné par la présence d'une ZNIEFF. Il s'agit de l'ER n°AP18 sur la commune de Château-l'Évêque qui traverse la ZNIEFF de type 2 de la « Forêt de Feytaud ». La présente procédure a vocation à supprimer cet emplacement réservé. **La suppression des 17 emplacements réservés devenus inutiles est positive. Les autres modifications, s'appliquant sur des emplacements réservés existants ne généreront pas d'incidences supplémentaires par rapport à la situation actuelle dans le PLUi-HD en vigueur.**

B. CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

3. Bassillac et Auberoche

En tout état de cause, une erreur matérielle manifeste a été commise sur la commune de Bassillac et Auberoche : une zone N a été incluse au sein d'une zone elle aussi identifiée N (parcelles OA 193 et OA 189 pour partie). Au vu de la configuration de la zone, il apparaît clairement que cette dernière aurait dû être identifiée en tant que zone A. Il s'agit ici, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, de rectifier cette erreur.



Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur

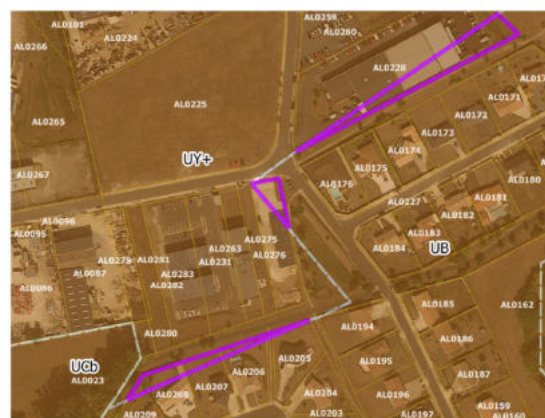
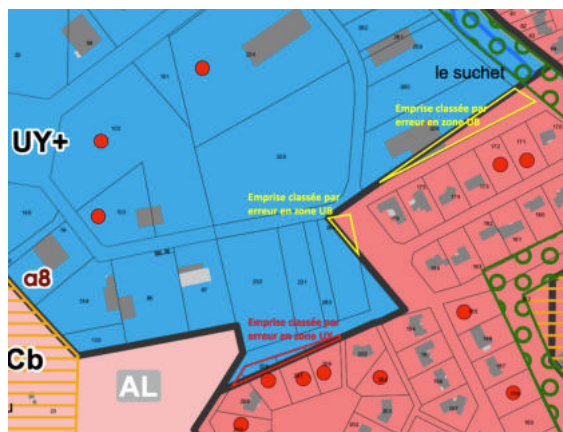


Extrait avec photographie aérienne

4. Boulazac-Isle-Manoire

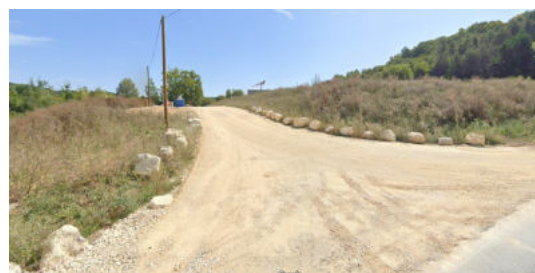
Les modifications de zonage apportées sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire consistent en des rectifications d'erreurs matérielles manifestes :

- Parcelles AL 228 (siège de l'entreprise RUBICUIR) et AL 275 (siège de l'entreprise SOUZA Fils) à cheval entre zone UY+ et zone UB, au cœur de la ZAE Suchet. A l'inverse, identification d'une partie de parcelles supports d'habitations incluse dans la zone UY+ au Sud de la piste cyclable qui longe la zone d'activités (AL 206, AL 207, AL 208 et AL 209)
- **Reconnaissance des parcelles entières dans la zone UY+ ou UB en raison des vocations très différentes des deux zones (homogénéisation)**



- Parcelle BK 102 identifiée en zone Ap correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue et devant être protégée. Or, il s'agit d'un terrain appartenant à une zone d'activités économiques existante, remblayé et déjà en partie aménagé (présence d'une voie d'accès) ne présentant aucun caractère agricole.

→ La modification consiste à inclure la parcelle au sein de la zone UY.

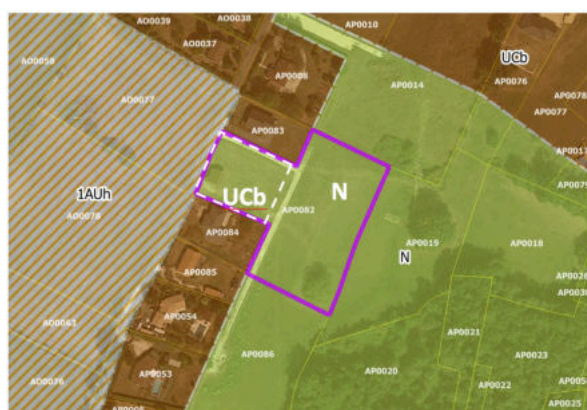


Vue de la parcelle depuis la route du Branchier
(©Google Street View)

5. Champcevinel

Une erreur matérielle a également été repérée sur la commune de Champcevinel : dans un souci de limiter la zone constructible au plus près des terrains bâtis, la parcelle AP89 avait été identifiée en zone N, cette dernière apparaissant non bâtie sur le fond cadastral disponible lors de la finalisation du PLUi. **Cependant, un permis de construire avait été accordé sur ce terrain : une habitation y a été bâtie et reportée depuis sur le cadastre.**

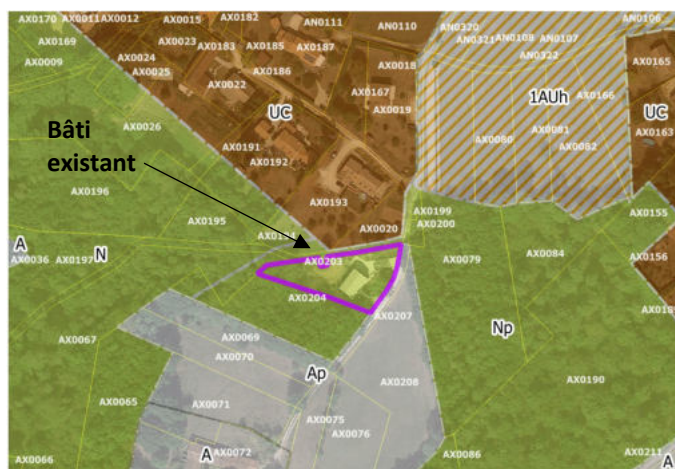
Au vu de cette différence de traitement des terrains le long de la voie, il convient d'intégrer une partie de la parcelle AP89 dans la zone UCb (le fond de parcelle étant conservé en zone N).



Extrait cadastral identifiant la parcelle AP89
(source : <https://www.cadastre.gouv.fr>)

6. Coursac

La modification de zonage apportée sur la commune de Coursac trouve son origine dans un oubli de présence de bâti existant. Le principe ayant prévalu lors de la définition du zonage du PLUi-HD étant l'exclusion systématique du bâti des zones Ap et Np, la parcelle AX 219 (devenue parcelle AX 204) aurait dû être identifiée en tant que zone N :



Maison existante sur la parcelle AX 219. Identification en zone N afin de permettre la construction d'annexes.

La réalisation de ces modifications de zonage trouve son origine dans le fait que le principe qui a prévalu lors de l'élaboration du PLUi-HD était **l'exclusion systématique du bâti des zones Ap et Np**. La parcelle AX 219 est d'ores et déjà bâtie comme l'atteste la photographie aérienne. L'évolution de zonage en zone N ne permettra pas la construction de nouvelles constructions à vocation d'habitation, mais uniquement la réalisation d'extensions limitées et la construction d'annexes (type piscine, abri de jardin, ...).

7. Veyrines-de-Vergt

Au vu de la photographie aérienne, la parcelle A 244 accueille d'ores et déjà un bâtiment agricole. C'est pourquoi, la présente modification vise à reconnaître cette portion de la parcelle en zone A et non plus en zone Ap (reconnaissance du bâti existant).



8. La correction systématique des erreurs concernant l'implantation de constructions en secteur Ap et Np

Les modifications de zonage pour tenir compte de l'oubli des **23 bâtiments de toutes natures** réalisées à la suite des observations de la DDT de la Dordogne visent à systématiser l'exclusion de tous les bâtiments des secteurs Ap et Np comme le prévoyait à l'origine le PLUI-HD dans la logique décrite au paragraphe ci-dessus.

Au total, **ce sont 9 ha qui changent de statut.**

Comme le montrent les photographies aériennes, les terrains attenants à ces différentes constructions appelés à être reclassés sont déjà tous aménagés et ont perdu, soit leur caractère agricole, soit leur caractère naturel.

La réalisation de ces modifications de zonage trouve leur origine dans le fait que le principe qui a prévalu lors de l'élaboration du PLUI-HD était **l'exclusion systématique du bâti des zones Ap et Np.**

Les différentes parcelles concernées sont d'ores et déjà bâties comme l'atteste les photographies aériennes. L'évolution de zonage en zones A ou N ne permettra pas la construction de nouvelle construction à vocation d'habitation, mais uniquement la réalisation d'extensions limitées et la construction d'annexes (type piscine, abri de jardin, ...).

C. PRISE EN COMPTE DES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

La procédure de modification simplifiée consiste également en l'ajout de 16 changements de destination supplémentaires.

L'ajout cumulé de ces nouveaux bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination ne remet pas en cause la protection du patrimoine naturel, paysager ou architectural de l'agglomération. Il ne remet pas non plus en cause la protection des captages d'alimentation en eau potable du territoire et n'augmente pas significativement la pression sur la ressource en eau, **leur ajout ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLUi-HD**. En matière d'assainissement, ces habitations créées devront nécessairement bénéficier d'un dispositif d'assainissement autonome (non raccordables aux réseaux d'assainissement collectifs). Dans l'hypothèse où les installations sont conformes et adaptées aux sols en présence (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif.

Vis-à-vis de l'enjeu spécifique **trame verte et bleue**, les changements de destination ajoutés ne généreront pas d'incidence par rapport à la situation actuelle : il s'agit de bâtiments déjà existants (pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels générée) positionnés au sein de hameaux déjà habités (réseaux présents à proximité immédiate). **A noter qu'aucun des bâtiments identifiés n'est positionné au sein d'une agricole Ap ou Np constituant des secteurs à enjeu particulier en matière de trame verte et bleue ou paysage.**

Ainsi, vis-à-vis de l'activité agricole, l'analyse précise du positionnement de chaque changement de destination potentiel en fonction des données cartographiques fournies par la Chambre d'agriculture, a permis de mettre en exergue les éléments suivants :

- Aucun n'est directement concerné par la présence d'un plan d'épandage.
- Sur les 20 identifiés, un seul bâtiment est inclus dans la zone tampon de 100 m délimitée autour des bâtiments d'élevage (commune de Cornille). Comme l'atteste l'extrait cartographique ci-dessous, le bâtiment identifié fait en réalité partie intégrante de l'exploitation, la demande d'ajout émanant directement du propriétaire exploitant concerné.
- Un second bâtiment susceptible de changer de destination se positionne au niveau d'un bâtiment à usage agricole (demande émanant du propriétaire de l'exploitation connue, commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau). Néanmoins ce dernier se retrouve à l'extérieur de la zone tampon de 100 m autour des bâtiments d'élevage.



Cornille

Val-de-Louyre-et-Caudeau

Au vu positionnement précis des bâtiments identifiés, la plupart des bâtiments identifiés ne se retrouvent pas positionnés à proximité immédiate d'un siège d'exploitation connu ou d'une exploitation agricole en activité. Les deux cas particuliers identifiés ont eux-mêmes aujourd'hui une vocation agricole, la demande de changement de destination émanant directement des propriétaires exploitants. Tel qu'évoqué précédemment, s'agissant de bâtiments positionnés au cœur de hameaux ou ensembles bâtis existants (absence de bâtiment totalement isolé), le changement de destination de ces derniers (et travaux éventuellement engagés pour leur conversion) **ne compromet pas l'activité agricole en place ou la qualité paysagère de chaque site.**

D. COMPLEMENTS APPORTES AUX ANNEXES DU DOSSIER DE PLUI-HD

La présente procédure vise à actualiser la liste et les plans de certaines servitudes d'utilité publique existantes sur le territoire (SUP GRDF et GRTGaz) et à compléter le dossier de la ZPPAUP de Atur.

Ces évolutions apportées par la procédure de modification simplifiée ne génèrent aucune incidence particulière sur l'environnement, ces servitudes existent déjà, il s'agit simplement dans les prendre en considération dans le PLUi-HD.